

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



---

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2018-2021

---

18 de Junio de 2019 · Año I · No. 19

## ÍNDICE

- 4 Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad denominada, “Avenida del Parque”, ubicada en la Fracción 4, del predio identificado como Fracción I, de la Parcela 92 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo.
- 10 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para la fracción 8-C de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo identificado con clave catastral 14 01 001 28 780 620, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 16 Se AUTORIZA, la Nomenclatura de la Vialidad “Peñasol”, ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Se AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Vialidad “Peñasol”, ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 22 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para la Fracción del predio denominado Granja el Cristo, ubicado en Prolongación Zaragoza s/n, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 28 Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población a Habitacional con densidad de Población de 300 Hab/Ha, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.2, para el predio ubicado en calle Peña de Bernal, Fraccionamiento El Refugio, identificado con Clave Catastral 14 01 084 01 002 459, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.
- 33 Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, de la Etapa 4, del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 48 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.20 para el predio ubicado en Av. Santa Rosa No. 5,031, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, identificado con clave catastral número 14 01 001 22 197 040, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

- 53 **Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad de población a 700 hab./ha (H7), para el predio ubicado en calle Camelinas no. 180, Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 60 **Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Rojas Muela, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Diamante Residencial”, ubicado en Calle Peña de Bernal No. 931, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “57 ÁREAS PARA VIVIENDA; TOTAL: 57 UNIDADES PRIVATIVAS”.**
- 63 **Acuerdo No. AA/SF/09/2019.**
- 65 **LINEAMIENTOS PARA EL EJERCICIO DEL GASTO.**
- 83 **Acuerdo por el que se Autoriza la Revocación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 23 de Junio de 2009 en el Punto 4, apartado II, inciso c, del orden del día.**
- 85 **Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado como Lote 13, Manzana 10, del Asentamiento Humano “Santa María Magdalena II, San Sebastián”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**
- 94 **Acuerdo por el que se aprueba la delegación de facultades de representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro.**
- 96 **Acuerdo por el que se revoca y designa a un consejero ciudadano integrante del Consejo consultivo de participación ciudadana del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro.**
- 98 **Acuerdo por el que autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor de la trabajadora JANISE GOCHICOA ESPINOSA.**
- 100 **Acuerdo por el que autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador JOSÉ SANTOS GONZÁLEZ.**

**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; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ÉSTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.**

## CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su Artículo 9, que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación, autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante Acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73, fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en su Resolutivo Quinto se autoriza el cambio de nomenclatura de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para quedar como Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
- c) Mediante Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

...“... **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano.

**SEXTO.** Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de vialidades y el Reconocimiento de las mismas, así como la Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro que no formen parte de Fraccionamiento.

**OCTAVO.** Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás disposiciones legales aplicables. ...”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito recibido con fecha 04 de enero de 2019, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Mtro. Genaro Montes Díaz y a petición del Ing. Héctor Francisco Mendoza Pesquera, Apoderado Legal de la persona moral denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones", S.A. de C.V., solicita el **Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad como "Avenida del Parque"**, ubicada en la Fracción 4 del predio identificado como Fracción I, de la Parcela 92 Z-1 P1/2, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, en base a lo cual se solicita ante ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

### DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 44,863, de fecha 21 de agosto de 2000, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero Notario Público adscrito de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, instrumento inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil: 6705/1, de fecha 25 de septiembre de 2000, se hace constar la constitución de la Sociedad Mercantil, Grupo GL Construcciones y Promociones S.A. de C.V.

2. Mediante Escritura Pública Numero 72,399, de fecha 17 de abril de 2019, ante fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, se hace constar el poder que otorga la persona moral denominada Grupo GL Construcciones y Promociones S.A. de C.V., en favor de los señores Héctor Francisco Mendoza Pesquera, Armando Rivera del Hoyo, Sara Juliana Galván García y Sandra Evelia Zúñiga Monroy, única y exclusivamente sobre el predio identificado como Fracción I de la Parcela 92 Z-1 P1/2, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

3. Mediante Escritura Pública número 16,255, de fecha 29 de junio del 2009, ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00338460/0001, a los 25 días de enero de 2010, hace constar la propiedad del inmueble que se identifica como Fracción I, de la Parcela 92 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 15,000 m<sup>2</sup>.

4. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas, emite el plano del Deslinde Catastral de la Parcela 92 Z-1 P1/2, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con folio DMC2009190, de fecha 18 de enero de 2010, autorizado por el entonces Director Municipal de Catastro, el Ing. José Luis Alcántara Obregón.

5. Mediante Escritura Pública número 18,430, de fecha 13 de abril del 2010, ante la fe de la Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Público adscrito de la Notaría Pública número 2 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, instrumento inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00338460/0002, a los 11 días de abril de 2011, se hace constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral, con folio DMC2009190, de fecha 18 de enero de 2010, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas, mediante el cual, se aclara que el predio identificado como Fracción I de la Parcela 92 Z-1 P1/2, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, cuenta con una afectación de 1,349.298 m<sup>2</sup> en la colindancia poniente.

6. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Licencia de Subdivisión de predios, con folio FUS201800063, de fecha 22 de febrero de 2018, autoriza la subdivisión del predio con Clave Catastral 140100128465999, perteneciente a la Fracción I de la Parcela 92 Z-1 P1/2, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, en 4 fracciones con las siguientes superficies:

Fracción	Superficie m <sup>2</sup>
Fracción 1	12,522.5941
Fracción 2	1,349.2980
Fracción 3	696.9591
Fracción 4	438.3531

De las cuales la **Fracción 4** con superficie de **438.3531 m<sup>2</sup>**, queda condicionada a transmitirse a título gratuito mediante escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad correspondiente a "Avenida del Parque", debiendo urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento.

**7.** Mediante Escritura Pública número 75,448, de fecha 16 de marzo de 2018, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Público adscrito de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00590676/0001, 00590678/0001 y 00590679/0001, del 02 de julio de 2018, hace constar la protocolización de la Licencia de Subdivisión con folio FUS201800063, de fecha 22 de febrero de 2018, perteneciente a la Fracción I de la Parcela 92 Z-1 P1/2, del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

**8.** Mediante Escritura Pública número 75,979, de fecha 10 de mayo de 2018, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00590679/0002, de fecha 02 de julio de 2018, se hace constar la transmisión a título gratuito en favor del Municipio de Querétaro, representado por la Síndico Municipal, la C.P. Fátima Yadira Montes Fraire y el Secretario de Administración, el Ciudadano Daniel Rodríguez Parada, que otorga la persona moral denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones", S.A. de C.V., de una superficie de 438.3531 m<sup>2</sup>, correspondientes a la Fracción 4, producto de la Licencia de Subdivisión identificada con el folio FUS201800063, de fecha 22 de febrero de 2018, perteneciente a la Fracción I de la Parcela 92 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

**9.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio VE/0824/2018, de fecha 31 de mayo de 2018, emite la Factibilidad de drenaje pluvial, drenaje sanitario y agua potable, para el predio identificado como Fracción I de la Parcela 92 Z-1 P1/2, del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

**10.** La Comisión Estatal de Aguas, emite la Aprobación de Proyecto y planos con el folio 18-184, de fecha 21 de junio de 2018, para el predio identificado como Fracción I de la Parcela 92 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

**11.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio DDF/01536/2018, de fecha 21 de noviembre de 2018, signado por la Directora Divisional de Factibilidades de la Comisión Estatal de Aguas, otorga a la persona moral denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones", S.A. de C.V., la prórroga de vigencia de la factibilidad con folio VE/0824/2018, de fecha 31 de mayo de 2018, siendo la nueva fecha de vigencia el 20 de mayo de 2019.

**12.** La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio con folio número DP370/2017, de fecha 17 de mayo de 2017, otorga a la persona moral denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones", S.A. de C.V. la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica al predio identificado como Fracción I de la Parcela 92 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

**13.** La Comisión Federal de Electricidad, Zona Querétaro, División Bajío, mediante oficio y planos sellados con folio DP09018350262017, de fecha 20 de agosto de 2017, emite el proyecto autorizado para la Red de Distribución de Energía Eléctrica Tipo Subterránea para media tensión, del predio identificado como Fracción I de la Parcela 92 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

**14.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, aprobado mediante Sesión de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado, "La Sombra de Arteaga", con fecha de 1° de abril de 2008, inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, con fecha 22 de abril de 2008, con folio de desarrollo número 011/0002, el cual indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional, con densidad de población de 400 HAB/HA, mismo que contempla la vialidad en estudio para mejorar la distribución del tráfico local en una zona de crecimiento.

**15.** La sección de vialidad, objeto del presente estudio, corresponde a la Fracción 4, derivada de la Licencia de Subdivisión con folio FUS201800063, como se señala en el Considerando 6 del presente Estudio Técnico, la cual tiene una superficie de 438.3531 m<sup>2</sup>, cuenta con una longitud aproximada de 97.5 metros lineales y una sección total de 4.506 metros, misma que corresponde al cuerpo norte de la vialidad "Avenida del Parque", autorizada en el Proyecto de Lotificación de la Etapa 4, del Fraccionamiento Puertas de San Miguel, por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, el 30 de

noviembre de 2009, en el cual se especifica que la sección vial consta de 2 banquetas de 2.00 metros, 2 arroyos vehiculares de 12.00 metros y un camellón intermedio de 4.00 metros.

Derivado de lo anterior, la Nomenclatura de la sección de vialidad objeto del presente Reconocimiento, se considera factible, la cual se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Avenida del Parque

16. En visita física al sitio, por parte del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, se verificó que la vialidad se encuentra desarrollada parcialmente, contando con pavimento asfáltico en su arroyo, guarniciones drenaje sanitario e instalación eléctrica, faltando parte de la infraestructura necesaria.

17. El promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019.

DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA	TOTAL
		100.00 ML	10.00 MTS.	
		\$695.35	EXCEDENTE	
AVENIDA DEL PARQUE	97.50	\$695.35	\$69.28	\$695.35
		TOTAL		\$695.35

(Seiscientos noventa y cinco 35/100 M.N.)

18. 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, el concepto de la emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la sección vial, la cantidad de \$2,108.87.

19. 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, el concepto de la emisión del presente Dictamen Técnico, al Reconocimiento de la vialidad, la cantidad de \$2,108.87.

**Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible tiene a bien aprobar los siguientes:**

#### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible **Autoriza el Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad denominada, "Avenida del Parque"**, ubicada en la Fracción 4, del predio identificado como Fracción I, de la Parcela 92 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, como se señala en el considerando 17 del presente Estudio Técnico.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los pagos correspondientes a:

- Derechos de Nomenclatura, como lo señala el Considerando 17, del presente.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, como lo señala el Considerando 18, del presente.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo al Reconocimiento de la vialidad, como lo señala el Considerando 19, del presente.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de 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 Desarrollador deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

3. El Desarrollador deberá ejecutar las obras de urbanización faltantes en la sección vial, referida en el Considerando 16 para garantizar la infraestructura y movilidad conforme a los establecido en le Código Urbano del Estado de Querétaro y la demás

normatividad aplicable en esta materia, la cual deberá ejecutarse en un periodo máximo 1 año, a partir de la autorización del presente Acuerdo.

Para lo cual deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor del 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$126,300.02 para garantizar la conclusión de las obras y su mantenimiento, la cual deberá permanecer vigente hasta que se realice la Entrega y Recepción de la vialidad en mención al Municipio de Querétaro.

4. El presente no autoriza a los propietarios del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas deberá ser autorizado previamente por el Municipio a través de la Secretaría de Movilidad, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

6. El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

7. El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

**d) Se emite el presente acto con fundamento en los Artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro. Acuerdo de Cabildo 9 de octubre del 2018, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente: PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano. SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro. SEXTO. Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de vialidades y el Reconocimiento de las mismas, así como la Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro que no formen parte de Fraccionamiento. OCTAVO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás disposiciones legales aplicables. ...”**

#### **ACUERDO**

**PRIMERO.-**Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible **Autoriza el Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad denominada, “Avenida del Parque”**, ubicada en la Fracción 4, del predio identificado como Fracción I, de la Parcela 92 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, como se señala en el considerando 17 del presente Estudio Técnico.

**SEGUNDO.-** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los pagos correspondientes a:

- Derechos de Nomenclatura, como lo señala el Considerando 18, del presente.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, como lo señala el Considerando 19, del presente.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo al Reconocimiento de la vialidad, como lo señala el Considerando 20, del presente.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de 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 Desarrollador deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.



**TERCERO.-** El Desarrollador deberá ejecutar las obras de urbanización faltantes en la sección vial, referida en el Considerando 16 para garantizar la infraestructura y movilidad conforme a los establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y la demás normatividad aplicable en esta materia, la cual deberá ejecutarse en un periodo máximo 1 año, a partir de la autorización del presente Acuerdo.

Para lo cual deberá de otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor del 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$126,300.02 para garantizar la conclusión de las obras y su mantenimiento, la cual deberá permanecer vigente hasta que se realice la Entrega y Recepción de la vialidad en mención al Municipio de Querétaro.

**CUARTO.-** El presente no autoriza a los propietarios del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

**QUINTO.-** El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas deberá ser autorizado previamente por el Municipio a través de la Secretaría de Movilidad, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**SEXTO.-** El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

**SÉPTIMO.-** El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los oficios que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización

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

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y por una ocasión en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en el plazo establecido, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

**TERCERO.** 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 en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

**QUINTO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Epigmenio González y al Lic. Héctor Mendoza Pesquera apoderado Legal de la persona moral denominada Grupo GL Construcciones y Promociones S.A. de C.V.

**Querétaro, Querétaro, a 27 de Marzo de 2019.**

**A t e n t a m e n t e**

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

**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 26 de marzo del 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 300 Hab./Ha. y Servicios, para la fracción 8-C de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo identificado con clave catastral 14 01 001 28 780 620, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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, 135, 324 Y 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.
3. Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. 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.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 17 de agosto del año 2018, signado por el Ing. Rafael Castillo Ruiz, representante legal de Casas JAVER S.A. de C.V., quien señala: *“...solicito a esta honorable dependencia la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional a Comercial y/o de servicios, para el lote identificado como: 1. Fracción 8-C (...) de la Parcela 29 Z-1 P1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Félix Osores Sotomayor.”*, radicándose dicha petición en el expediente **279/DAI/2018**.
6. Se acredita la propiedad del predio, la constitución de la sociedad y la representación legal del solicitante mediante los siguientes documentos:
  - 6.1 Mediante escritura pública número 22,023 de fecha 28 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular a la notaría número 30 de esta ciudad, mediante la cual se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 29 Z-1 P1/1, del Ejido San Miguel Carrillo en favor de “CASAS JAVER DE QUERÉTARO S.A. de C.V.”, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00314087/0009;
  - 6.2 A través de Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre del 2010, documento pasado ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Titular de la notaría número 111 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico 123070, se acredita la Constitución de la Persona Moral “Casas JAVER S.A. de C.V.”;

**6.3** Se acredita la representación legal del solicitante, mediante escritura pública número 73,336, de fecha 19 de diciembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Titular de la notaría número 111 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico 123070 en fecha 15 de enero del 2018.

7. Mediante oficio SAY/DAI/0135/2019 de fecha 07 de febrero del año 2019, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica de folio 025/19, relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. y Servicios (H3S), para la fracción 8-C de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo identificado con clave catastral 14 01 001 28 780 620, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el Ing. Rafael Castillo Ruíz, Representante Legal de "Casas Javier de Querétaro", S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como Fracción 8-C de Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, identificado con clave catastral 14 01 001 28 780 620 y superficie de 240.57 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

2. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre 2010, documento pasado ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casas Javier de Querétaro, S.A de C.V., escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio Mercantil Electrónico 123070\*1 de fecha 27 de octubre de 2010.

3. Mediante la Escritura Pública número 73,366 de fecha 19 de diciembre de 2017 pasada ante la fe de la Lic. José Javier Leal González, Titular de la Notaría Pública número 111 del Primer Distrito del Estado de Nuevo León, el señor Heriberto Rene Martínez Martínez, en su carácter de apoderado de "Casas Javier de Querétaro", S.A. de C.V., otorga poder especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a su ejercicio, con facultades para actos de administración, en favor de Rafael Castillo Ruíz y Ana Laura Mendoza López, señalando dentro de la Personalidad, que mediante Escritura Pública 23,998 de fecha 21 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular de la Notaría número 111 del Primer Distrito del Estado de Nuevo León se llevó a cabo la protocolización de la Constitución de la Sociedad denominada "Casas Javier de Querétaro", S.A. de C.V., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Primera Cabecera Registral en el Estado, bajo el Folio Mercantil número 123070\*1 de fecha 27 de octubre de 2010.

4. A través del Instrumento Público número 22,023, de fecha 28 de marzo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30 de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro se acredita la propiedad de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo a favor de la Sociedad denominada "Casas Javier de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00314087/0009 con fecha 26 de mayo de 2014.

5. Con fecha 10 de marzo de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de subdivisión de predios FUS201500097, a través de la cual se autoriza la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, en 10 fracciones.

6. Derivado de lo referido en el antecedente anterior, se emite la escritura 29,358, de fecha 27 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público, Titular de la Notaría número 30 del Estado de Querétaro, a través de la cual se lleva a cabo la protocolización de la licencia de subdivisión de predios la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo en el Municipio de Querétaro, la cual se divide en 10 fracciones, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00509636/0001 con fecha 12 de mayo de 2015.

7. Posteriormente con fecha 7 de agosto de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de subdivisión de predios FUS201500442, en la que se autoriza la subdivisión de un predio con superficie de 10,003.35 m<sup>2</sup> en tres fracciones, de las cuales es motivo del presente estudio, el predio identificado como fracción 8-C, que cuenta con una superficie de 240.57 m<sup>2</sup>.

8. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 013/0002, se observó que la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

9. Sin embargo, es de destacar que el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo relativo a la autorización de Incremento de Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a 600 Hab./Ha. (H6), para la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, que incluye la fracción en estudio a la que se pretende modificar el uso de suelo.

10. Cabe señalar que el uso de suelo Comercial y Servicios, es considerado para actividades de alta intensidad, ubicados sobre avenidas principales, regionales y/o metropolitanas, para predios con superficies preferentemente mayores a 1,000.00 m<sup>2</sup>, por lo que en caso de autorizarse la modificación de uso de suelo, se propone se otorgue el uso de suelo habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha., permitiéndose obtener los usos comerciales y/o de servicios compatibles con el uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), considerados en la tabla de compatibilidad de instrumento de planeación correspondiente.

11. De acuerdo con la petición presentada por el promotor, pretende se modifique el uso de suelo habitacional asignado al predio a uso comercial y de servicios, con el objeto de dar al predio un uso con actividades afines que permitan atender requerimientos de colonos de las unidades habitacionales previstas a desarrollar en el sitio, y fomentar el desarrollo económico y urbano de la zona con un nivel de aprovechamiento considerable con la incorporación de servicios, al encontrarse el predio en estudio en una zona en proceso de desarrollo con diversos proyectos habitacionales, ampliando la cobertura de apoyo en servicios.

12. Por lo anterior y dada la superficie y ubicación del predio sobre una vialidad secundaria urbana (calle local), el servicio de atención a establecer requerido tendría una cobertura de servicios de mediana intensidad, lo que correspondería a los indicados en la tabla de compatibilidades de uso de suelo para la zonificación secundaria para el uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), uso que permite diversidad de usos comerciales y/o de servicios compatibles con la vivienda, establecidos en los instrumentos de planeación urbana.

13. En lo que respecta a las características del proyecto arquitectónico a desarrollar, el promotor no presenta una propuesta específica que permita analizar sus alcances, condiciones de espacios y dotación de áreas de estacionamiento al interior del inmueble, el cual debe garantizar el cumplimiento a los requerimientos normativos y a lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, de acuerdo a su zonificación.

14. El predio se encuentra en una zona en proceso de consolidación con diversos desarrollos tales como los fraccionamientos Eduardo Loarca, San Miguel, San Miguel 2a. Etapa y Puertas de San Miguel entre otros, en los que predomina la vivienda de interés social, principalmente desarrollados bajo el concepto de condominios, colindando el predio en estudio con el resto de fracciones de la parcela origen en la que se desarrollan condominios habitacionales de tipo popular, a los que pretende servir el proyecto del solicitante con servicios y comercios.

15. Se hace notar que en dirección norponiente del predio en estudio, se observa un escurrimiento pluvial en sentido norte — sur, hacia el cual concurren escurrimientos pluviales de la zona, y que continúa entre diversos predios del área, lo que deberá considerar el promotor en su proyecto, para lo cual será necesario realizar estudios hidrológicos e hidráulicos para prevenir escurrimientos pluviales al sitio, avalados por la dependencia correspondiente y ejecutar las obras de infraestructura y de mitigación necesarias.

16. En lo que respecta al proyecto que se pretende desarrollar, el promotor no presenta una propuesta que defina las características del mismo, por lo que no es posible conocer los alcances, así como verificar el cumplimiento a los diversos lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, como lo es la demanda de cajones de estacionamiento, la cual debe ser cubierta para su adecuado funcionamiento.

17. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se observa que la fracción identificada como 8-C resultante de la subdivisión de la Fracción 8, resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1 P1/1 se encuentra ubicado dentro del desarrollo habitacional Hacienda Mompaní, el cual cuenta con un acceso y colindancia a través de la calle Mario Vargas Llosa, la cual está construida a base de carpeta asfáltica, cuenta con dos carriles de circulación y conecta de manera directa con la calle Esperanza Cabrera Muñoz. Se observó que el predio en estudio se encuentra actualmente libre de construcción, y cuenta con dos árboles de altura considerable en su interior, adicionalmente se tiene que el fraccionamiento cuenta con la infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, alumbrado público en las vialidades construidas, y las banquetas y guarniciones que se encuentran en buen estado. Así mismo se cuenta con el servicio de transporte público continuo en la zona.

## OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. y Servicios para la Fracción 8-C de Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 780 620 con superficie de 240.57 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. De así considerarlo el H. Ayuntamiento de Querétaro, por lo anterior de autorizarse la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, 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 llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- Para llevar a cabo cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción del proyecto a desarrollar en el predio, el propietario debe presentar la autorización de factibilidad de servicios emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto se podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- De otorgarse el uso de suelo, este debe ser Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. y Servicios y para las actividades comerciales y/o de servicios a establecerse en el sitio, estos deben ser los indicados en la tabla de compatibilidad del instrumento de planeación correspondiente, para el uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S).
- Para el caso de los parámetros normativos en caso de que el H. Ayuntamiento autorice el cambio de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a los parámetros que corresponden al uso de suelo origen.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el propietario del predio se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes 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 origen al predio.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será 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, para lo cual se otorga 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 a la modificación del 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 del Ayuntamiento y 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 obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.

- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

9. Mediante oficio SAY/DAI/0136/2019 de fecha 07 de febrero del año 2019, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 8 del presente acuerdo, 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/2223/2019 de fecha 19 de marzo del 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. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio 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 uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. y Servicios (H3S), para la fracción 8-C de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo identificado con clave catastral 14 01 001 28 780 620, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de marzo de 2019, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 12) 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 uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab. /Ha. y Servicios (H3S), para la fracción 8-C de la Parcela 29 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo identificado con clave catastral 14 01 001 28 780 620, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el **considerando 8** del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo deberá Protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, 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.** La solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 8** del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y 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 de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, que previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, emita las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas por el promotor, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

Lo anterior en atención al oficio DI/2019/471, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Lic. Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos.

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

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; 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.

**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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y a la persona moral denominada "CASAS JAVIER DE QUERÉTARO" 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 27 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 AYUNTAMIENTO**

**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; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ÉSTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.**

#### CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano municipal; y
- b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal, contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9, que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de Desarrollo Urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V, del Artículo 115, de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en su Resolutivo Quinto se autoriza el cambio de nomenclatura de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para quedar como Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

c) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

**...“... ACUERDO**

**PRIMERO.** Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, mediante el cual se delegan Facultades en materia de desarrollo urbano.

**SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

**SEXTO.** Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Vialidades y el Reconocimiento de las mismas, así como la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro que no formen parte de fraccionamiento.

**OCTAVO.** Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ...”



5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 28 de Agosto de 2018, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, signado por el C. Víctor Manuel Hinojosa Cabrera y el C. Filogonio Cruz Javier, apoderados legales de "Espacios Empresariales APE", S.R.L. de C.V., mediante el cual solicitan la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura** de la Vialidad ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 1,354.74 m<sup>2</sup>.

### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 116,380 de fecha 20 de febrero de 2018, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, titular de la Notaría Pública número 4 de esta demarcación notarial, inscrita en el entonces Registro Público del Comercio del Estado de Querétaro, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio 201800043172006T, de fecha 26 de febrero de 2018, se hace constar la constitución de la Sociedad mercantil denominada "Espacios Empresariales APE", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

2. Mediante Escritura Pública Número 116,613 de fecha 16 de marzo de 2018, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, titular de la Notaría Pública número 4 de esta demarcación notarial, 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, bajo el folio inmobiliario 00571802/0004, de fecha 09 de agosto de 2018, se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte "Logístico Co & Bo", S.A. de C.V., representada por el señor Víctor Manuel Hinojosa Cabrera y de otra "Espacios Empresariales APE", S.R.L. de C.V., representada por el señor Víctor Manuel Hinojosa Cabrera y Filogonio Cruz Javier, respecto al inmueble identificado como Fracción 1, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2, del Ejido Tlacote El Bajo, con una superficie de 10,317.68 m<sup>2</sup>.

3. Mediante oficio con folio DDU/COU/FC/4573/2018 de fecha 24 de septiembre de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, informa al C. Víctor Manuel Hinojosa Cabrera, Representante Legal de Espacios Empresariales APE S.R.L. de C.V. que deberá respetar el alineamiento vial existente, considerando una sección de 2.40 metros de banqueta al frente del predio.

4. La Coordinación de Control Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, emite la Licencia número FUS201800461, de fecha 23 de noviembre de 2018, mediante la cual autoriza la Subdivisión del predio con clave catastral 140211801205001, de la Fracción 1, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en favor de Espacios Empresariales APE S.R.L. de C.V. en 2 Fracciones con las siguientes superficies:

<b>Fracción</b>	<b>Superficie M<sup>2</sup></b>
Fracción 1A	8,962.95
Fracción 1B	1,354.74

De las cuales la Fracción 1B con superficie de 1,354.73 m<sup>2</sup>, queda condicionada a transmitirse a título gratuito mediante escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad correspondiente a Peñasol, debiendo urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento.

5. Mediante oficio con folio número DP871/18, de fecha 17 de octubre de 2018, la Comisión Federal de Electricidad, otorga a "Espacios Empresariales", APE S.R.L. de C.V. la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica al inmueble identificado como Fracción 1, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2, del Ejido Tlacote El Bajo.

6. Mediante oficio con folio número DDDF/01558/2018, de fecha 22 de noviembre de 2018, la Dirección Divisional de Factibilidades de la Comisión Estatal de Aguas, manifiesta su conformidad para el autoabastecimiento de agua potable para el inmueble identificado como Fracción 1, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2, del Ejido Tlacote El Bajo.

7. El proyecto de la vialidad en estudio se encuentra proyectada en una superficie de **1,354.74 m<sup>2</sup>**, con una longitud promedio de **72.05 metros** lineales y una sección vial de **24.00 metros** en la parte que colinda con Boulevard Peñaflor, así como una sección vial de **18.00 metros** en la parte que colinda con el resto de la Fracción 1, dicha vialidad está diseñada para un tránsito vehicular bidireccional y peatonal, que dará acceso a lotes colindantes.

8. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, aprobado mediante Sesión de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado, "La Sombra de Arteaga", con fecha de 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro,

con fecha 22 de abril de 2008, con folio de desarrollo número 011/0002, el cual indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional, con densidad de población de 200 HAB/HA (H2).

9. Referente a la Nomenclatura propuesta por el Desarrollador, para la Vialidad, ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Peñasol

10. Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se encontró que la Nomenclatura de Vialidad propuesta, no se repite en ninguna de las calles existentes, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- Peñasol

11. El Desarrollador deberá cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura, de la Vialidad de nueva creación, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, como a continuación se indica:

PEÑASOL				
NOMENCLATURA	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$695.35	\$69.28	
PEÑASOL	144.1	\$695.35	\$277.13	\$972.48
			<b>TOTAL</b>	<b>\$972.48</b>

(Novecientos setenta y dos pesos 48/100 MN)

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal y por concepto de Derechos de Supervisión de la vialidad, la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA VIALIDAD**

\$ 2,686,108.12 x 1.875% \$ 50,364.52  
**Total. \$ 50,364.52**

(Cincuenta mil trescientos sesenta y cuatro pesos 52/100 MN)

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, de la Vialidad de nueva creación que se ubicará en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos 67/100 MN).

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Nomenclatura, de la Vialidad que se ubicará en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$2,108.87 (Dos mil ciento ocho pesos 87/100 MN).

**Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible tiene a bien aprobar los siguientes:**

**RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. La Secretaría de Desarrollo Sostenible **AUTORIZA**, a la persona moral denominada "Espacios Empresariales APE", S.R.L. de C.V., **Nomenclatura de la Vialidad "Peñasol"**, ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, como se señala en el Considerando 9 del presente Estudio Técnico.

**2.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA** a la persona moral denominada “Espacios Empresariales APE”, S.R.L de C.V, la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Vialidad “Peñasol”**, ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso de que el Desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los Artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**3.** 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 pagos correspondientes a:

- Derechos de nomenclatura, como lo señala el Considerando 11, del presente Dictamen.
- Derechos de Supervisión, como se señala en el Considerando 12, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, como se señala en el Considerando 13, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Nomenclatura, como lo señala el Considerando 14, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización, deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de 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 esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

**4.** Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Licencia número FUS201800461 de fecha 23 de noviembre de 2018, emitida por la Coordinación de Control Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano en que se autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140211801205001, el Desarrollador deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, en un plazo no mayor de 6 meses, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, la Fracción 1B de la de la Fracción 1, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 1,354.74 m<sup>2</sup>, por concepto de vialidad

**5.** El Desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor de 6 meses, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible el Dictamen de Impacto vial, para la Vialidad que se desarrollará en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad emitido por la Secretaría de Movilidad.

**6.** El Desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor de 6 meses, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Autorización del proyecto de desalojo de aguas pluviales emitida por el organismo operador correspondiente para la Vialidad “Peñasol”, ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**7.** El Desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor de 6 meses ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, proyecto de energía eléctrica emitida por la Comisión Federal de Electricidad para la Vialidad denominada “Peñasol” ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**8.** El Desarrollador deberá de presentar en un plazo no mayor de 6 meses, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto Autorizado de Alumbrado Público emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para la Vialidad denominada “Peñasol” ubicada en en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**9.** El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de la vialidad producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de la misma al Ayuntamiento Municipal, para la cual deberá otorgar a favor del Municipio, fianza para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 208 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**10.** El presente no autoriza a los propietarios del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

**11.** El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**12.** El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

13. El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento; a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

**Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras Facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente, ACUERDO PRIMERO: Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, mediante el cual se delegan Facultades en materia de Desarrollo Urbano, SEGUNDO: para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, SEXTO: se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de vialidades y el Reconocimiento de las mismas, así como la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro que no formen parte de fraccionamiento, OCTAVO: las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables.**

### ACUERDO

**PRIMERO.-** La Secretaría de Desarrollo Sostenible **AUTORIZA**, a la persona moral denominada “Espacios Empresariales APE”, S.R.L. de C.V , **Nomenclatura de la Vialidad “Peñasol”**, ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, como se señala en el Considerando 9 del presente Estudio Técnico.

**SEGUNDO.-** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA** a la persona moral denominada “Espacios Empresariales APE”, S.R.L. de C.V, la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Vialidad “Peñasol”**, ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso de que el Desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los Artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**TERCERO.-** 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 pagos correspondientes a:

- Derechos de nomenclatura, como lo señala el Considerando 11, del presente Dictamen.
- Derechos de Supervisión, como se señala en el Considerando 12, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, como se señala en el Considerando 13, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Nomenclatura, como lo señala el Considerando 14, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización, deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de 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 esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

**CUARTO.-** Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Licencia número FUS201800461 de fecha 23 de noviembre de 2018, emitida por la Coordinación de Control Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano en que se autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140211801205001, el Desarrollador deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, en un plazo no mayor de 6 meses, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, la Fracción 1B de la de la Fracción 1, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 1,354.74 m<sup>2</sup>, por concepto de vialidad

**QUINTO.-** El Desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor de 6 meses, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible el Dictamen de Impacto vial, para la Vialidad que se desarrollará en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad emitido por la Secretaría de Movilidad.

**SEXTO.-** El Desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor de 6 meses, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Autorización del proyecto de desalajo de aguas pluviales emitida por el organismo operador correspondiente para la Vialidad “Peñasol”, ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**SÉPTIMO.-** El Desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor de 6 meses ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, proyecto de energía eléctrica emitida por la Comisión Federal de Electricidad para la Vialidad denominada "Peñasol" ubicada en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**OCTAVO.-** El Desarrollador deberá de presentar en un plazo no mayor de 6 meses, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto Autorizado de Alumbrado Público emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para la Vialidad denominada "Peñasol" ubicada en en la Fracción 1B, proveniente de la Subdivisión, a su vez resultante de la Fusión de las Fracciones 1A-1E, 1A-1F y 1A-1A-1, de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**NOVENO.-** El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de la vialidad producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de la misma al Ayuntamiento Municipal, para la cual deberá otorgar a favor del Municipio, fianza para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 208 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**DÉCIMO.-** El presente no autoriza a los propietarios del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO PRIMERO.-** El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

**DÉCIMO TERCERO.-** El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento; a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga" y por una ocasión 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 del fraccionador, en un plazo máximo de 60 sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente día en que se le haya notificado la autorización.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar al procedimiento de la revocación del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de publicación y para terceros al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

**TERCERO.** La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor en un plazo máximo de 60 sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente día en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a Espacios Empresariales S. de R.L. de C.V., a través de sus apoderados, Víctor Manuel Hinojosa Cabrera y Filogonio Cruz Javier.

**Querétaro, Querétaro, a 14 de Enero de 2019  
A t e n t a m e n t e**

**Mtro. Genaro Montes Díaz  
Secretario De Desarrollo Sostenible**

**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 27 de mayo del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para la Fracción del predio denominado Granja el Cristo, ubicado en Prolongación Zaragoza s/n, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

**“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, 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 legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, 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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para la Fracción del predio denominado Granja el Cristo, ubicado en Zaragoza s/n, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito de fecha 15 de agosto del 2018, signado por el C. Alejandro Ángeles Bustos, en su carácter de representante legal del C. Fernando de la Mora Ovando y asociados, mediante el cual solicitó la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para la Fracción del predio denominado Granja el Cristo, ubicado en Zaragoza s/n, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose el expediente **275/DAI/2018**.

10. De igual forma y en alcance al oficio antes descrito, en fecha 04 de octubre del 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito mediante el cual los CC. Fernando de la Mora Ovando, María del Consuelo Araceli Ugalde Zavala y María Fernanda García de la Mora, en su carácter de tutor interino de la C. Eugenia de la Mora Ugalde, ratifican la petición señalada en el párrafo precedente.

11. Se acredita la propiedad del predio con superficie de 1,106.55 m<sup>2</sup>, a través del siguiente instrumento público:

11.1 Escritura Pública número 71,724, de fecha 14 de noviembre de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Carlos Enrique Ordaz González, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 5 de esta Demarcación Notarial, documento que presenta inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 00578510/0001 en fecha 10 de enero de 2018.

12. Mediante el oficio SAY/DAI/076/2018 la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

13. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica de folio 003/19, relativa a la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para la Fracción del predio denominado Granja El Cristo, ubicado en prolongación Avenida Zaragoza s/n, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

**“... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, los CC. Fernando de la Mora Ovando, María del Consuelo Araceli Ugalde Zavala y María Fernanda García de la Mora, tutor interino de Eugenia de La Mora Ugalde, solicitan el cambio de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .9, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.6 y altura máxima de 15.00 metros, para el predio ubicado en Prolongación Zaragoza, correspondiente a una fracción del predio denominado Granja El Cristo, identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 006, y superficie de 1,106.55 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

2. Se acredita la propiedad, de los lotes identificados como lotes F-4, F-5 y F-6 del predio denominado Granja “El Cristo”, a favor de los CC. Fernando de La Mora Ovando, María del Consuelo Araceli Ugalde Zavala y Eugenia de La Mora Ugalde, mediante la escritura pública Número 71,724, de fecha 14 de noviembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Carlos Enrique Ordaz González, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 5 de esta demarcación notarial, escritura en la que se hace constar la protocolización de la fusión de predios, documento de propiedad, se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Electrónico Inmobiliario 00578510/0001 de fecha 10 de enero de 2018.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, los lotes, F-4, F-5 y F-6, conforman una unidad topográfica con superficie de 1,106.55 m<sup>2</sup>, derivada de la fusión de predios FUS 317/2017 de fecha 11 de septiembre de 2017, autorizada por la dirección de Desarrollo Urbano.

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 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público

de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab. /ha. y Servicios (H2S).

4. Con fecha 20 de marzo de 2018, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a comercial y servicios para el predio ubicado en Calle José Antonio García Jimeno esquina Prolongación Zaragoza, correspondiente a una fracción del predio denominada Granja El Cristo, identificado con la clave catastral 14 01 001 19 265 006, Delegación Josefa Vergara y Hernández.

5. Derivado de lo referido en el antecedente anterior la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS20181540-A, de fecha 7 de agosto de 2018, mediante el cual se señala que el predio se localiza en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha frente a vialidad con zonificación H2S, adicionalmente se señala que con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, publicado en la Gaceta Municipal N° 67 de fecha 2 de mayo de 2018 y publicado en el periódico oficial del Estado "La Sombra de Arteaga de fecha 11 de mayo de 2018, e inscrito en el Registro Público de La Propiedad y del Comercio el 13 de junio de 2018, mediante el cual se autorizó el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), se dictamina factible el uso de suelo para locales comerciales.

6. El predio original denominado Granja El Cristo, dada su ubicación fue afectado por diversas obras de vialidad realizadas por Gobierno del Estado, siendo la principal la Prolongación Zaragoza que se conecta a partir de la Avenida 5 de Febrero con el fraccionamiento Jardines de la Hacienda, colindando el predio en estudio con lotes de dicho fraccionamiento, teniendo a su vez acceso por la Calle José Antonio García Jimeno vialidad en proceso de desarrollo, sobre la que se observa que faltan de habilitar banquetas y alumbrado, así como mejorar el pavimento para su correcto funcionamiento, la cual le da la mayor sección de frente.

La zona en que se ubica el predio predomina el uso habitacional con viviendas de tipo residencial media, con conexión vehicular y peatonal a través de la Prolongación Zaragoza a diversos fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, y Mansiones del Valle, vialidad primaria urbana que tiene el carácter de corredor urbano, colindando con una zona en la que se está conformando equipamiento comercial y de servicios de mediana intensidad (plazas comerciales, comercios varios y servicios educativos), que han permitido la consolidación de la zona atendiendo requerimientos de los colonos.

7. En lo que se refiere a la petición del promotor considera llevar a cabo una plaza comercial a desarrollar en dos niveles y planta sótano para estacionamiento, con 17 locales comerciales y/o de servicios, así como un área de servicios (sanitarios en cada nivel), el cual deberá dar cumplimiento con la normatividad aplicable señalada en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluye la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad, siendo que de acuerdo a la tabla de usos de suelo del mencionado instrumento de planeación urbana son permitidas las plazas comerciales en áreas con zonificación secundaria con la clasificación solicitada de Comercio y Servicios.

Se hace notar que el acceso vehicular lo propone en la esquina de intersección de las dos vialidades colindantes al predio, por lo que dada su ubicación sobre dos vialidades de alta intensidad y cercanía con el distribuidor vial de la Carretera de Cuota a Celaya, donde se observa la falta de elementos de transición, sobre la que se generan cargas y asentamientos vehiculares importantes, se deberá contar previo al desarrollo de algún proyecto, con el dictamen técnico correspondiente, por parte de la Secretaría de Movilidad, a quien deberá presentar el estudio vial correspondiente para su análisis.

8. Respecto a la petición presentada por el promotor manifiesta que en el predio en estudio se lleva a cabo un proyecto para uso comercial y de servicios, desarrollando una edificación vertical que consta de 4 niveles. No obstante manifiesta que requiere mayores coeficientes para el desarrollo de su proyecto, por lo que con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento a su proyecto y para estar en posibilidad de regularizar la construcción que se lleva a cabo en el predio, requiere de modificar el Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) asignado al predio de 0.6 a 0.9, el Coeficiente de Utilización de suelo 1.8 a 2.6, así como la altura máxima de 10.50 metros a 15.00 metros (4 niveles), motivo por el cual el promotor solicita que se autorice la modificación de los parámetros normativo, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.90	+0.30
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.80	2.60	+ .80
Incremento de Altura Máxima	10.50	15.00	+4.50



9. De visita al sitio se verificó que en el predio se llevan a cabo trabajos de limpieza y desplante de una construcción, correspondiente a una plaza comercial en el sitio, localizándose el predio en la esquina conformada por Prolongación Zaragoza y Calle José Antonio García Jimeno, de las cuales Prolongación Zaragoza corresponde a una vialidad sobre la que paulatinamente se ha generado una entremezcla de actividades comerciales y de servicios, en donde el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, además de contar con servicio de transporte público, el cual cuenta con una frecuencia de paso continua en el sitio.

## OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento se considera técnicamente Viable la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .9, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.6, y modificación de altura máxima permitida a 15 metros, para la fracción del predio denominado Granja El Cristo, ubicado en prolongación Avenida Zaragoza s/n, con superficie de 1,106.55 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el cual en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar y bajo el parámetro de coeficientes y altura máximos autorizados.
- 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 dotación de banquetas al frente del predio, sin rampas para privilegiar al peatón.
- Obtener de parte de la Unidad 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.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, así como del alumbrado público, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes 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 los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, para el uso de suelo origen.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se solicite ante la Secretaría del Ayuntamiento el pase de caja correspondiente y 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 caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos 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 del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.

- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

**14.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 13 trece 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/4156/2019 de fecha 21 de mayo 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.”

**15.** 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 dictamino 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** la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para la Fracción del predio denominado Granja el Cristo, ubicado en prolongación Avenida Zaragoza s/n, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la opinión técnica 003/19 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2019, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 7) del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “**ACUERDO**”

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para la Fracción del predio denominado Granja El Cristo, ubicado en Prolongación Zaragoza s/n, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad a la opinión Técnica, señalada en el considerando 13 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 interesado; quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, 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.

**TERCERO.** El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 13, así como a las condicionantes impuestas por la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y 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 de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**CUARTO.** Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de que evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

**QUINTO.** El promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse 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, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a la participación, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla única de Gestión.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, que previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, emita las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas por el promotor, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

Lo anterior en atención al oficio DI/2019/471, de fecha 28 de enero del 2019, firmado por la Lic. Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos.

**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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Josefa Vergara y Hernández y notifique al C. Fernando de la Mora Ovando."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 DE MAYO 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**

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, 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 28 de agosto de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población a Habitacional con densidad de Población de 300 Hab/Ha, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.2, para el predio ubicado en calle Peña de Bernal, Fraccionamiento El Refugio, identificado con Clave Catastral 14 01 084 01 002 459, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, 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, 135, 324, 343 FRACCIÓN III 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.

3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante escrito de fecha 22 de febrero de 2018, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada Constructora e Inmobiliaria Los Cantos S.A. de C.V. a través de su Representante Legal el C. Filogonio Cruz Javier, solicita el Incremento de Densidad de Población a H3, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.2, para el predio ubicado en calle Peña de Bernal, Fraccionamiento El Refugio, identificado con Clave Catastral 140108401002459; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **045/DAI/2018**.

5. Se acredita la legal existencia de la persona moral denominada Constructora e Inmobiliaria Los Cantos S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 42,295 de fecha 14 de abril de 2014, pasada ante la fe de la Licenciada Adriana Linares González, Notaria Público Titular número 7, para el Estado de Hidalgo, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Pachuca Hidalgo, bajo el Folio Mercantil 14391/11; asimismo en el citado instrumento, se designa como Administrador Único al C. Filogonio Cruz Javier.

6. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura pública número 85,251 de fecha 21 de julio de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7, de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 495079/4 de fecha 13 de octubre de 2014.

7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/374/2018 de fecha 05 de marzo de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1262/2018 remite la opinión técnica número 168/18 y de la cual se desprende lo siguiente:

#### **“...Antecedentes**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Filogonio Cruz Javier, representante legal de “Constructora e Inmobiliaria Los Cantos” S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de población de

200 Hab./Ha. (H2) a Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) y Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 A 3.20; para el predio ubicado en Peña de Bernal N° 5181 Fraccionamiento Residencial El Refugio con superficie de 4,078.45m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior derivado del interés del solicitante de llevar a cabo en el predio en estudio, un proyecto vertical habitacional denominado "Condominio Residencial Los Cantos", con 72 unidades habitacionales y un área comercial conformada por 8 locales comerciales y/o de servicios.

2. A través de la Escritura 42,295, de fecha 14 de abril de 2014, pasada ante la fe del Lic. Juan Linares Quinto, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 7 con ejercicio en la ciudad de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, se hizo constar el Contrato de Sociedad Mercantil por el que se constituyó la persona moral denominada "Constructora e Inmobiliaria Los Cantos", Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que en el artículo transitorio 2do-I se designa como Administrador Único al señor Filogonio Cruz Javier, otorgando para su ejercicio poder general para actos de disposición y dominio respecto de los bienes de la sociedad, así como poder general para pleitos y cobranzas.

3. Mediante escritura número 85,251, de fecha 21 de julio de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial, se acredita la propiedad de la Fracción 12-A del lote de terreno marcado con el número 12, de la manzana 1, etapa 2 del Fraccionamiento Residencial El Refugio, a favor de "Constructora e Inmobiliaria Los Cantos" S.A. De C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario no. 004950789/0004 con fecha de 13 de octubre de 2014.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad antes mencionada, el predio identificado con clave catastral 140108401002459 ubicado en Peña de Bernal N° 5181 Fraccionamiento Residencial El Refugio, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con una superficie de 4,078.45m<sup>2</sup>.

4. Por medio de la escritura 46,658 de fecha 12 de diciembre de 2014, se hace constar el Lic. Juan Linares Quinto, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 Distrito de Pachuca de Soto, se lleva a cabo la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Constructora e Inmobiliaria Los Cantos", Sociedad Anónima de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico 14391\*11 con fecha de 15 de diciembre de 2014.

5. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo de 2008 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19 con fecha 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo número 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el lote Fracción 12-A del lote 12 manzana 1 se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

6. Se hace notar que no obstante lo señalado en el punto anterior, con base en el plano de lotificación autorizado del Fraccionamiento con oficio no. DDU/COPU/FC/712/2010 de fecha 26 de febrero de 2010 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, indica que el predio Fracción 12-A del lote 12 manzana 1 cuenta con la zonificación de Corredor Urbano (CoU) con condominio vertical, lo que permite actividades de uso mixto; en base a lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201407432 determina factible el desarrollo de un proyecto condominio en el predio en estudio, conformado con 72 unidades habitacionales y 8 locales comerciales y/o de servicio.

7. De conformidad a la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, señala que para predios ubicado sobre un Corredor Urbano (CoU), éste mantendrá los coeficientes de normatividad de acuerdo a la zona secundaria donde se ubique, el cual corresponde a un uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre el que son permitidos los siguientes parámetros: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y una Altura Máxima de construcción de 3 niveles (10.50m).

8. El Fraccionamiento Residencial El Refugio, corresponde a un fraccionamiento en el que se ha desarrollado vivienda de tipo residencial y residencial medio, con vivienda unifamiliar, asignado lotes para conjuntos habitacionales con vivienda bajo régimen de propiedad en condominio, tanto vertical como horizontal. Así mismo cabe destacar que el fraccionamiento se ubica en una zona en la que se han desarrollado diversos proyectos con características similares a la propuesta presentada por el promotor, con densidades de población de 200 a 400 Hab./Ha., y edificaciones de tipo vertical y horizontal, con áreas comerciales y de servicios, así áreas de esparcimiento y de uso común en su interior.

9. De acuerdo con la petición realizada por el promotor, pretende desarrollar en el predio un proyecto de uso mixto habitacional y de servicios con 72 unidades habitacionales con áreas de comercial y de servicios contemplando 8 locales, haciendo notar que en lo que se refiere al número de viviendas para el proyecto, considerando que de acuerdo con la lotificación autorizada del fraccionamiento, se distribuyo el número de viviendas del fraccionamiento en los diferentes lotes y macrolotes, asignado al Lote 12 de la Manzana 1 hasta 144 viviendas, de las que derivado de relotificaciones posteriores y conforme a la superficie actual del predio le corresponden 72 unidades habitacionales, por lo que al coincidir con las pretendidas y autorizadas en el dictamen de uso de suelo referido anteriormente, no requiere para su proyecto de la modificación en la densidad de población asignada.

10. El promotor presenta una propuesta del proyecto arquitectónico a desarrollar, el cual cuenta con la Licencia de Construcción No. LCO201703687 con fecha de 13 de septiembre de 2017, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y que considera lo siguiente: Una edificación vertical con Planta sótano para la dotación del área de estacionamiento con capacidad para 160 cajones, planta baja para locales comerciales y nueve niveles para 72 unidades habitacionales, sin que presente mayor información sobre posible modificación al proyecto y/o adecuaciones que tenga previstas.

11. Con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al predio en estudio, el promotor considera la modificación al parámetro normativo por zonificación, relativo al incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 asignado de acuerdo a su zonificación secundaria del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, requiriendo se incremente a 3.20, lo que le permitirá un mejor desarrollo de su proyecto.

12. El acceso al predio es a través de una vialidad interna del fraccionamiento, y de pretender desarrollarlo en condominio debe realizar los trámites correspondientes, de conformidad con lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

13. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio Fracción 12-A del Lote 12 Manzana 1 Etapa 2 se encuentra ubicado en la calle Peña de Bernal no. 5181 dentro del Fraccionamiento El Refugio, el cual cuenta con un acceso a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en conexión directa con la vialidad Peña de Bernal que colinda con el predio, la cual está construida a base de carpeta asfáltica, dicha vialidad se encuentra en condiciones favorables y se desarrolla en dos carriles para su circulación en un solo sentido divididos por un camellón central con vegetación. Así mismo se observó que el interior del predio en estudio se encuentra actualmente en construcción, contando con un avance de construcción al 40% con respecto al proyecto arquitectónico presentado. El fraccionamiento cuenta con la infraestructura necesaria para su óptimo desarrollo, así como servicios subterráneos (red sanitaria, hidráulica y eléctrica), alumbrado público al frente del predio, sistema de recolección de basura, las banquetas y guarniciones se encuentran en buen estado de conservación. De igual manera se cuenta con el servicio de transporte público continuo en la zona al acceso del fraccionamiento.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera técnicamente viable la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.20; para el predio ubicado en Peña de Bernal no. 5181 Fraccionamiento El Refugio con superficie de 4,078.45m<sup>2</sup>, en la Delegación Municipal Epigmenio González. De así considerarlo el H. Ayuntamiento, y así mismo no existe inconveniente en el Incremento en la densidad de población de 200 a 300 hab./ha. solicitado, no obstante se respeta el número de viviendas asignado previamente al predio, por lo que de autorizar el Ayuntamiento la modificación solicitada, el promotor dar cumplimiento a lo siguiente:

- El propietario del predio debe dotar el terreno de los servicios de infraestructura urbana necesarios para garantizar los servicios para las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas o el organismo operador correspondiente según corresponda, que incluya las descargas sanitarias, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- 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 llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, 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 los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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 Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- El promotor debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la autorización de su proyecto, en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será 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, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría General 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 obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- 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.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

**8.** Mediante oficio SAY/DAI/375/2018 de fecha 05 de marzo de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad un estudio técnico respecto al Incremento de Densidad de Población a Habitacional con densidad de Población de 300 Hab/Ha, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.2, para el predio ubicado en calle Peña de Bernal, Fraccionamiento El Refugio, identificado con Clave Catastral 1401 084 01 002 459, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.

**9.** Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5796/2018 de fecha 22 de agosto de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

**10.** En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población a H3, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.2, para el predio ubicado en calle Peña de Bernal, Fraccionamiento El Refugio, identificado con Clave Catastral 140108401002459, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2018, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 15 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

## “...ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Incremento de Densidad de Población a Habitacional con Densidad de Población a 300 Hab/Ha, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.2, para el predio ubicado en calle Peña de Bernal, Fraccionamiento El Refugio, identificado con Clave Catastral 1401 084 01 002 459, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, 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 de la opinión técnica citada en Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste 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 la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 7 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

**QUINTO.** 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 de revocación del presente Acuerdo.

## TRANSITORIOS

**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.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento 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, de 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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez y notifique a la persona moral denominada Constructora e Inmobiliaria Los Cantos 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 29 VEINTINUEVE DE AGOSTO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



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, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

### CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal; y
- b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su Artículo 9, que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los Ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73, fracción I, que la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V, del Artículo 115, de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 09 de octubre de 2018 mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

#### “... ACUERDO

**PRIMERO.** Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

**SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

*I. En materia de fraccionamientos:*

*I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV, del Código Urbano del Estado de Querétaro).*

**OCTAVO.** *Las licencias y autorizaciones que señala el presente Acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ...”*

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 24 de agosto de 2018, dirigido al Mtro. Genaro Montes Díaz, Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, de la Etapa 4, del Fraccionamiento denominado “Montenegro”,** ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 66,090, de fecha 06 de febrero de 1991, ante la fe del Lic. Ignacio Soto Borja, Titular de la Notaría Pública Número 129, del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público del Comercio, bajo el folio mercantil número 146103, de fecha 10 julio de 1991, se hace constar la comparecencia del Señor Elías Reyes Castellanos, por si y en representación de los Señores Dionisio Julián Sánchez Carbajal, Jorge Arturo Sánchez Carbajal, Martha Adriana Sánchez Carbajal y Dionisio Sánchez González, se constituye una Sociedad Anónima de Capital Variable que se denomina “Inmobiliaria Estoril”, que siempre seguida de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable o bien sus abreviaturas S.A. de C.V.
2. Mediante Escritura Pública número 44,863, de fecha 21 de agosto de 2000 ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 04 de esta demarcación judicial, instrumento inscrito en el Registro Público del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 6705/1, se hace constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Grupo GL Construcciones y Promociones S.A. de C.V.,” así como las facultades del Consejo de Administración o del Administrador en su caso a favor del Señor Gerardo Gabriel González Fernández, poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de dominio, poder para suscribir títulos de crédito y contratar obligaciones a cargo de la sociedad, substituir en parte este poder y otorgar poderes generales y especiales.
3. Mediante Escritura Pública número 14,276, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 32 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 los folios inmobiliarios 00258666/0003 y 000258665/0002, de fecha 12 de febrero de 2009, se hace constar la adquisición que realiza la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable, de dos predios que formaban parte de la Fracción Quinta del Lote B, de la Antigua Hacienda de Montenegro con superficies de 89,907.00 m<sup>2</sup> y 28,778.00 m<sup>2</sup>.
4. Mediante Escritura Pública número 14,277, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, 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 inmobiliario: 00167221/0003, de fecha 1 de septiembre de 2008, en la que se hace constar la adquisición que realiza la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable, de un predio conocido como “El Mirador”, del Lote B de la Ex Hacienda de Montenegro con superficie de 80,500.00 m<sup>2</sup>.
5. Mediante Escritura Pública número 14,278, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, 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 los folios inmobiliarios: 00315167/0002 y 000315171/0002, de fecha 04 de marzo de 2009, en la que se hace constar la protocolización del contrato de compra venta que celebran: la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable y el C. Gerardo Gabriel González Fernández en representación del Señor Antonio Juárez Bolaños, respecto de dos predios que formaban parte del Predio Rústico en la Ex Hacienda de Montenegro con superficies de 33,000.00 m<sup>2</sup> y 18,320.00 m<sup>2</sup>.
6. Mediante Escritura Pública número 15,664, de fecha 11 de marzo de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio bajo el folio inmobiliario 00258665/0003, de fecha 17 de abril de 2009, se protocoliza el Deslinde Catastral DMC2008253 de fecha 11 de junio de 2008, mediante la cual se determina que la Fracción del Predio Rústico tomado de la Fracción Quinta del Lote B, de la Antigua Hacienda de Montenegro, queda con una superficie de 38,945.469 m<sup>2</sup>.

7. Mediante Escritura Pública número 15,668, de fecha 12 de marzo de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo el folio inmobiliario número 206559/4 de fecha 10 de agosto de 2009, documento en el que se hace constar el contrato de compraventa celebrado entre la empresa denominada "Satisfaxion Latinoamérica", Sociedad Anónima de Capital Variable, como vendedora, y por otra parte la Empresa denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable como compradora, respecto de una unidad topográfica que integran 3 Fracciones de terreno, que formaron parte del Lote B de la Fracción Quinta de la Ex Hacienda Montenegro, con una superficie total de 304,727.103 m<sup>2</sup>.
8. Mediante Escritura Pública número 148,326, de fecha 30 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103, del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00332706/0011, 00332707/0016 y 00332708/0013, de fecha 26 de septiembre de 2016, se hace constar el contrato de Compraventa que celebran por una parte "Inmobiliaria Estoril", S.A. de C.V., representada por los Lic. Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila y de otra "Compradora de Proyectos.", Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la Parte Vendedora, Representada por "Inmobiliaria Estoril", S.A., de las siguientes superficies:
  - Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m<sup>2</sup>.
  - Etapa 7 con una superficie de 60,340.77 m<sup>2</sup>.
  - Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m<sup>2</sup>.
9. Mediante Escritura Pública número 148,327, de fecha 30 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103, del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00332704/0009, 00332705/0009, 00332706/0012, 00332707/00017, 00332708/0014 y 00332709/0009, de fecha 27 de septiembre de 2016, se hace constar el Contrato de Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, que celebran por una parte como Fideicomitente "A" y Fideicomisario "A", "Inmobiliaria Estoril", S.A. de C.V., representada por los Lic. Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, de otra parte el Fideicomitente "B", "Grupo GL Construcciones y Promociones", S.A de C.V., Representada por el Señor Gabriel González Fernández y de una última parte Fiduciaria "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria representada por sus Delegados Fiduciarios, Itzel Crisóstomo Guzmán y Norma Serrano Ruiz, conformando por:
  - Etapa 4 con una superficie de 104,783.52 m<sup>2</sup>.
  - Etapa 5 con una superficie de 59,043.99 m<sup>2</sup>.
  - Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m<sup>2</sup>.
  - Etapa 7 con una superficie de 60,340.77 m<sup>2</sup>.
  - Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m<sup>2</sup>.
  - Etapa 9 con una superficie de 42,888.28 m<sup>2</sup>.
10. Mediante Escritura Pública 148,822, de fecha 06 de septiembre de 2016, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103, del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, en lo sucesivo la poderdante, representado por sus Delegados fiduciarios los señores Itzel Crisóstomo Guzmán y Juan Pablo Baigts Lastiri, por instrucción del comité técnico de dicho Fideicomiso, favor de los señores Héctor Francisco Mendoza Pesquera, Sara Juliana Galván García, Cira Fabela Hernández, Juan Carlos Díaz Arelle, Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, Guillermo Guzmán Cuevas y Víctor Manuel López de Anda en lo sucesivo los apoderados, para que lo ejerciten conjuntamente o separadamente.
11. La Secretaría de Comunicaciones y Transportes mediante oficio número C.SCT. 721.411.480/08, de fecha 12 de noviembre del 2008, otorga permiso para acceso dentro del derecho de vía a la altura del Kilómetro 22+908 Cpo. "A" de la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, tramo Querétaro - Límite de Estados Querétaro/San Luis Potosí, al desarrollo habitacional que se desarrolla en la Ex Hacienda de Montenegro, presentando firma de documento que implica la aceptación de los términos y condiciones de dicha autorización, por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la empresa "Satisfaxion Latinoamerica", Sociedad Anónima de Capital Variable.
12. Mediante oficio número 0709/2008, de fecha 29 de julio de 2008, la Comisión Federal de Electricidad otorga la factibilidad para el suministro de energía eléctrica a favor de la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, para el Fraccionamiento "Montenegro" ubicado en la Carretera Federal 57 Km. 22.5, en el Municipio de Querétaro.

13. Presenta copia del Dictamen de Impacto Vial emitido por la Dirección de Tránsito Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/2382/2008, de fecha 12 de noviembre de 2008, para el Fraccionamiento al que denomina como "Montenegro", ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, mismo que se encuentra condicionado a dar cumplimiento a las acciones de mitigación que en el mismo se indican.
14. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0974/2008, de fecha 24 de noviembre de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de impacto ambiental a favor de la empresa "Satisfaxión Latinoamérica", Sociedad Anónima de Capital Variable, para un Desarrollo Habitacional denominado "Montenegro", con una superficie de 304,727.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Carretera a Querétaro-San Luis Potosí, Km. 23+000, Fracción del Lote B, de la Fracción 5ª, de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 250 viviendas, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.
15. Mediante Licencia de Fusión de predios número 2009-241, de fecha 15 de mayo de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano autoriza la Fusión de seis Lotes de la Ex Hacienda Montenegro, con superficie de las Fracciones de 304,727.103 m<sup>2</sup>; 33,000.00 m<sup>2</sup>; 18,320.00 m<sup>2</sup>; 38,945.00 m<sup>2</sup>; 80,500.00 m<sup>2</sup> y 89,907.00 m<sup>2</sup>, quedando una superficie total de 565,399.10 m<sup>2</sup>.
16. Mediante el Dictamen de Uso de Suelo número 2009-3622, de fecha 04 de junio de 2009, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible, autorizó el uso de suelo con densidad de 400 hab/Ha, para un Desarrollo Habitacional, que se encuentra en la Ex- Hacienda Montenegro, en un predio ubicado en la Carretera a San Luis Potosí, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie total de 565,399.10 m<sup>2</sup>.
17. Mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/1851/2009, de fecha 03 de junio de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento "Montenegro", para desarrollar en 9 Etapas, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
18. El Desarrollador presenta copia del proyecto de electrificación, del Fraccionamiento "Montenegro", autorizado con fecha del 10 de junio de 2009, por la Comisión Federal de Electricidad, bajo el expediente 1347/2009.
19. Mediante oficio SEDESU/SSMA/0395/2009, de fecha 09 de junio de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de Impacto Ambiental a favor de la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, Fraccionamiento denominado "Montenegro", con una superficie de 25.9932 Ha, ubicado en un predio identificado como Polígonos 1, 2, 3, 4 y 5 de diversas Fracciones de la Ex-Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 500 viviendas, ampliando el número de viviendas autorizadas a 750 viviendas, donde las 1,407, viviendas restantes del Fraccionamiento "Montenegro", serán autorizadas una vez que cuente con la factibilidad de agua potable correspondiente, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.
20. Mediante Acuerdo de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, expediente identificado con folio EXP. -20/09 de fecha 30 de junio de 2009, publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", de fecha 16 de octubre del 2009, se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, y la Nomenclatura del Fraccionamiento "Montenegro", en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
21. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del EXP.-20/09, de fecha 30 de junio de 2009, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento "Montenegro", en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:
  - Acuerdo Segundo: recibo único de pago H153436, de fecha 02 julio de 2009 referente al pago por los Impuestos por supervisión de la Etapa 1, recibo único de pago H153438, de fecha 02 julio de 2009, referente al pago por la Superficie Vendible Habitación de la Etapa 1 y recibo único de pago H153437, de fecha 02 julio de 2009, referente al pago por los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.
  - Transitorio Primero: Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2009, Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" Tomo CXLII de fecha 09 de octubre de 2009, número 77 y Tomo CXLII, de fecha 16 de octubre de 2009 número 79.
  - Transitorio Tercero: Escritura Pública número 17,552, de fecha 25 de enero de 2010, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público número 32, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 0332702/0003, 00332703/0003, 00332701/0006, 00332704/0003, 00332705/0003, 00332706/0003, 00332707/0003, 00332708/0003, 00332709/0003 y 00332701/0007, de fecha 05 de marzo de 2010, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
22. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente número, EXP. 03/10, de fecha 22 de marzo de 2010, publicado

en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, de fecha 25 de junio de 2010, se otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Montenegro”, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

- 23.** En cumplimiento al Acuerdo Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 22 de marzo de 2010, en que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Montenegro”, el Desarrollador presenta:
- Acuerdo Segundo: Comprobante de pago número H06114440, de fecha 15 de abril de 2010, por el concepto de los Derechos de Supervisan de la Etapa 2, del Fraccionamiento.
    - Comprobante de pago H0611447, de fecha 15 de abril de 2010, por los impuestos de superficie vendible comercial de la Etapa 2, del Fraccionamiento.
    - Escritura Pública: número 17,552, de fecha 25 de enero de 2010, en la que se transmite a favor del Municipio de Querétaro en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109, del Código Urbano para el Estado de Querétaro, respecto a la transmisión del área de donación por la autorización del Fraccionamiento “Montenegro”, por una superficie de 16,528.38 m<sup>2</sup>, para equipamiento urbano, una superficie de 53,837.51 m<sup>2</sup>, para áreas verdes, así como de una superficie de 69,467.38 m<sup>2</sup>, por concepto de vialidades del Fraccionamiento, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 340077/2, 340092/2, 340076/2, 340082/1, 340081/1, 340083/1, 340084/1, 340085/1, 340086/1, 340087/1, 340088/1, 340089/1, 340093/1, 340094/1, 340095/1, 340096/1, 340097/1, 332702/3, 332703/3, 332701/6, 332704/3, 332705/3, 332706/3, 332707/3, 332708/3 y 332709/3, de fecha 5 de marzo de 2010.
  - Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Municipal de fecha 01 de junio de 2017, Año I, número 17 y en el Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CXLIII, de fecha 02 de julio de 2010 y Número 37 y Tomo CXLIII, de fecha 25 de junio de 2010, Número 36.
- 24.** Mediante oficio con folio número VE/1260/2009, de fecha 04 de septiembre de 2009, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad condicionada de otorgamiento del servicio de agua potable para 500 viviendas (adicionales a las anteriormente autorizadas), para un total de 1,000 (mil) viviendas, en la Fracción del Predio Rustico tomado de la Fracción Quinta del Lote B de la Antigua Hacienda de Montenegro, predio conocido como “El Mirador”, Fracción del Lote B, de la Ex Hacienda Montenegro, Predio Rústico ubicado en la Ex Hacienda Montenegro y Fracción de la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui en el Municipio de Querétaro.
- 25.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 22 de septiembre de 2009, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Montenegro”, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 26.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, del Acuerdo de Cabildo, de fecha 22 de septiembre de 2009, el H. Ayuntamiento de Querétaro, Autorizo la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Montenegro”, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta, Gaceta Municipal, de fecha 20 de octubre de 2009, Año I, Número 1 y Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CXLII, de fecha 27 de noviembre de 2009, Número 88 y Tomo CXLII, de fecha 04 de diciembre de 2009 Número 89.
- 27.** Mediante oficio número 09-153, Expediente SR-006-08-D, de fecha 20 de julio de 2009, la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, emite el Vo.Bo. del Proyecto General de Agua Potable y Drenaje Sanitario, para la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Montenegro”, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 28.** Mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/539/2010, de fecha 15 de junio de 2010, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal adscrita a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, emitió la Opinión Técnica y de Servicio para la Autorización del Proyecto de Alumbrado, correspondiente al Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, mismo que cumple con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público; dando así cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo citado en el Considerando anterior.
- 29.** En Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 17 de agosto de 2010, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo de Venta Provisional de Lotes, para la Etapa 2 del Fraccionamiento “Montenegro”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 30.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero y Transitorio Tercero, de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 de agosto de 2010, relativo al Acuerdo de Venta Provisional de Lotes, para la Etapa 2 del Fraccionamiento “Montenegro”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Municipal, de fecha 07 de septiembre de 2011, Año I, Número 23 y Publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga” Tomo CXXLIII de fecha 17 de septiembre de 2010, Número 52 y Tomo CXLIII, de fecha 24 de septiembre de 2010, Número 53.
  - Transitorio Tercero: Escritura Pública número 19,038, de fecha 12 de octubre de 2010, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00369350/0001.
- 31.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/4412/2010, de fecha 17 de noviembre de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la disminución en 4,492.16 m<sup>2</sup> de la superficie vendible habitacional, así como el incremento en 2,502.74 m<sup>2</sup> de la superficie vial, en 1,059.73 m<sup>2</sup>, de la superficie de equipamiento C.E.A., y en 929.69 m<sup>2</sup> de la superficie de área verde.
- 32.** Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de enero de 2011, otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, así como la nomenclatura de la vialidad de nueva creación, derivada de dicha Relotificación del Fraccionamiento “Montenegro”, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 33.** El Desarrollador presenta cumplimiento al Acuerdo Segundo, Acuerdo Tercero, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo de fecha 27 de enero de 2011, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, así como la nomenclatura de la vialidad de nueva creación derivada de dicha Relotificación, del Fraccionamiento “Montenegro”, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad:
- Acuerdo Segundo y Transitorio Primero: Escritura Pública número 21, 580, de fecha 25 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública Número 32, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00332703/0012, 00332703/0011, 00340080/0002, 00332703/0008, 00332703/0009, 00332703/0010, 00410419/0001, 00410420/0001, 00410421/0001, 00410422/0001 y 00410423/0001, de fecha 18 de enero de 2012, se hace constar la Donación a Título Gratuito, a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 929.69 m<sup>2</sup>, por concepto de áreas verdes, distribuidas en diversos puntos de la Etapa 3 del Fraccionamiento y una superficie de 2,502.74 m<sup>2</sup>, por concepto de vialidades y la Protocolización del Acuerdo antes citado.
  - Acuerdo Tercero: Comprobante número I0126209, de fecha 04 de marzo de 2011, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del Fraccionamiento, comprobante número I0126208, de fecha 04 de marzo de 2011, por los Impuestos de Superficie Vendible Habitación de la Etapa 3 del Fraccionamiento, comprobante de pago I0126210, 04 de marzo de 2011, por los Derechos de Nomenclatura de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
  - Transitorio Tercero: Gaceta del Municipio de Querétaro, de fecha 04 de octubre de 2011, Año II, Número 50, publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CXLIV, de fecha 11 de noviembre de 2011, Número 59 y Tomo CXLIV, de fecha 18 de noviembre de 2011.
- 34.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/395/2012, de fecha 07 de febrero de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido al cambio de límite entre las Etapas 1 y 7 del Desarrollo, generando que el Lote 12, esté contenido en la Etapa 1 del desarrollo.
- 35.** Mediante Escritura Pública número 22,445 de fecha 26 de marzo de 2012, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular Número 32, de estas demarcaron notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00332701/0154, de fecha 25 de abril de 2012, se hace constar la Protocolización del oficio número DDU/CPU/FC/395/2012, de fecha 07 de febrero de 2012, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 36.** Mediante oficio folio 09-153-05, expediente SR-006-08-D, de fecha 29 de mayo de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite el proyecto registrado del Colector Sanitario Montenegro, del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 37.** La Secretaría de Comunicaciones y Transportes, por conducto del centro S.C.T.-Querétaro, mediante proyecto, de fecha 11 de noviembre de 2015, autoriza la instalación marginal para colector sanitario en las siguientes ubicaciones:
- Proyecto QUE-IM-119, en la Carretera Libramiento Sur-Poniente, tramo Entr. Huimilpan-Entr. Santa Rosa Jáuregui, Subtramo Gaza de incorporación al Libramiento Sur-Poniente.

- Proyecto QUE-IM-120, Carretera Querétaro-San Luis Potosí, Tramo Querétaro-Lim. Edos, Qro. /Gto., del Kilómetro 21+569 al 22+700 Cpo, Izq. Y 22+700 al 22+942 Cpo. Der., en el Estado de Querétaro.
  - Proyecto QUE-CR-180, cruzamiento con perforación direccional para colector sanitario, en la Carretera San-Luis Potosí, tramo Querétaro-Lim, Edos Qro. /Gto., del Kilómetro 21+569 al 22+700.
  - Proyecto QUE-CR-181, cruzamiento con perforación direccional para colector sanitario, entre Libramiento Sur-Poniente, tramo Entr. Huimilpan-Entr. Santa Rosa Jáuregui, Km45+466, en el Estado de Querétaro.
38. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/293/2016, de fecha 25 de enero de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación, de las Etapas 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas de las Etapas referidas de acuerdo con la densidad de población autorizada.
39. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/0309/2017, de fecha 23 de marzo de 2017 , emitió el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación de la Etapa 8, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas que integran, su distribución, sin modificar la superficie, ni el incremento de la densidad autorizada, ni modificando la traza urbana.
40. La Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro mediante oficio número SEDESU/SSMA/0318/2013, de fecha 24 de julio de 2016, autoriza el impacto ambiental para 750 viviendas, más las 250-viviendas previamente autorizadas quedando a la fecha un total de 1000 viviendas para el Fraccionamiento “Montenegro”, con una superficie de 304,727.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Carretera a Querétaro - San Luis Potosí Km. 23+000, Fracción del Lote B, de la Fracción 5<sup>a</sup>, de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, **para 250 viviendas** debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.
41. La Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número EXP. 014/16, de fecha 17 de mayo de 2016, emitió la Autorización de la Relotificación de las Etapas 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
42. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, del Acuerdo emitido por la actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número EXP. 014/16, de fecha 17 de mayo de 2016, emitió la Autorización de la Relotificación de las Etapas 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:
- Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 05 de julio de 2014, Año I, Número 19.
  - Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CXLIX, de fecha 09 de septiembre de 2016, Número 49 y Tomo CXLIX, de fecha 16 de septiembre de 2016, Número 51.
  - Publicaciones del Periódico AM de Querétaro, de fecha 17 de junio y 23 de junio de 2016.
  - Publicaciones del Periódico El Universal de Querétaro, de fecha 18 de junio y 24 de junio de 2016.
43. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/1745/2016, de fecha 07 de septiembre de 2016, autoriza la prórroga para los Servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para la Etapa 3, del Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
44. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/058/2017, de fecha 27 de marzo de 2017, emite la ratificación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 2,044, viviendas para el Fraccionamiento “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
45. La Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emite mediante expediente número EXP. 014/16, de fecha 17 de mayo de 2016, la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, quedando las Superficies generales del Fraccionamiento, así como las de la Etapa 4.
46. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDECO/DDU/COU/0465/2017 de fecha 04 de mayo de 2017, emite el Resello de Planos, del Acuerdo identificado en el expediente EXP-014/16, de la Relotificación del Fraccionamiento “Montenegro” ubicado en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, toda vez que no se modifica las superficies, por lo que el presente sustituye al autorizado previamente.

47. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-15/17, de fecha 01 de junio de 2017, Autorizo el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, para la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
48. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-15/17, de fecha 01 de julio de 2017, relativo al Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia, a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria, en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00, de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta cumplimiento al Transitorio Primero: Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 18 de julio de 2017, Año II, Número 45, Tomo I, publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CL, de fecha 21 de julio de 2017, Número 48 y Tomo CL, de fecha 28 de julio de 2017, Número 50, publicaciones del Periódico AM de Querétaro, de fecha 28 de junio de 2017 y 08 de julio de 2017, publicaciones del Periódico El Universal de Querétaro, de fecha 06 de julio de 2017 y 12 de julio de 2017.
49. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP-32/17, de fecha 16 de octubre de 2017, Autorizo la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
50. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío mediante oficio número DP-527/17, de fecha 10 de julio de 2017, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
51. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío mediante oficio de fecha 22 de julio de 2017, emite la aprobación del proyecto de red de distribución de energía eléctrica de media tensión para el Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
52. Mediante Expediente número EXP- 08/18, de fecha 20 de abril de 2018, la Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades, Autorizo el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia, a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
53. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo y Transitorio Primero, del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo al Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia de la Etapa 4 del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:
- Acuerdo Segundo: Recibo oficial número R-3060973, de fecha 17 de mayo de 2018, por el pago de la Autorización del Acuerdo número EXP.- 08/18 de fecha 20 de abril de 2018, relativo a los Derechos de Causahabencia de la Etapa 4 del fraccionamiento.
  - Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 19 de junio de 2018, Año III, número 70, Tomo I, Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI de fecha 06 de julio de 2018, número 57, Tomo CLI, de fecha 13 de julio de 2018, número 59, publicaciones del periódico AM, de fecha 14 de junio de 2018 y publicación del periódico El Universal Querétaro, de fecha 06 de junio de 2018.
54. La Secretaría de Movilidad mediante oficio número SEMOV/2018/1166, de fecha 26 de junio de 2018, emite observaciones a las Acciones de Mitigación Vial, para el Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
55. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDES/DDU/COU/1178/2018, de fecha 06 de agosto de 2018, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro" ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la disminución de superficie vendible habitacional la cual se destina a equipamiento, para la Comisión Estatal de Aguas, con el número de viviendas que integran su distribución, sin modificar la traza urbana, la superficie de la Etapa, ni el incremento de la Densidad Autorizada, quedando el cuadro de superficies generales del Fraccionamiento, así como las de la Etapa 4, como se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:



CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO MONTENEGRO EXP.- 014/16				
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	384,546.34	68.01%	54	4320
Área Comercial y de Servicios	8,760.46	1.55%	7	
Vialidades	71,970.12	12.73%		
Equipamiento CEA	6,354.99	1.12%		
Equipamiento CNA	2,529.97	0.45%		
Restricciones SCT	2,152.40	0.38%		
Área Verde Donación	54,767.20	9.69%		
Equipamiento Urbano	16,528.38	2.92%		
Reserva del Propietario	17,789.24	3.15%		
<b>TOTAL</b>	<b>565,399.10</b>	<b>100%</b>	<b>61</b>	<b>4320</b>

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO MONTENEGRO PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN				
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	381,742.92	67.52%	50	4320
Área Comercial y de Servicios	8,760.46	1.55%	7	
Vialidades	71,970.12	12.73%		
Equipamiento CEA	9,158.41	1.62%	5	
Equipamiento CNA	2,529.97	0.45%		
Restricciones SCT	2,152.40	0.38%		
Área Verde Donación	54,767.20	9.69%		
Equipamiento Urbano	16,528.38	2.92%		
Reserva del Propietario	17,789.24	3.15%		
<b>TOTAL</b>	<b>565,399.10</b>	<b>100%</b>	<b>62</b>	<b>4320</b>

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 4, EXP 014/16				
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	42,144.31	40.23%	10	632
Área Comercial y de Servicios	2,170.17	2.07%	2	
Vialidades	19,840.12	18.93%		
Equipamiento CEA	0.00	0.00%		
Equipamiento CNA	0.00	0.00%		
Restricciones SCT	0.00	0.00%		
Área Verde Donación	40,628.92	38.77%		
Equipamiento Urbano	0.00	0.00%		
Reserva del Propietario	0.00	0.00%		
<b>TOTAL</b>	<b>104,783.52</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>	<b>632</b>

PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN ETAPA 4				
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%	No. De Lotes	No. De Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	42,144.31	40.23%	6	632
Área Comercial y de Servicios	2,170.17	2.07%	2	
Vialidades	19,840.12	18.93%		
Equipamiento CEA	0.00	0.00%		
Equipamiento CNA	0.00	0.00%		
Restricciones SCT	0.00	0.00%		
Área Verde Donación	40,628.92	38.77%		
Equipamiento Urbano	0.00	0.00%		
Reserva del Propietario	<b>0.00</b>	<b>0%</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>104,783.52</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>632</b>

56. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegatorio, identificado con expediente número EXP.- 42/18, de fecha 11 de noviembre del 2018, relativo a la autorización de Relotificación de la Etapa 4, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
57. Personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, se constituyó para realiza visita física, se verificó y constató que en Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, cuenta con una avance estimado de 40%, en las Obras de Urbanización de dicha Etapa.

Por lo anteriormente señalado, en el antecedente inmediato y Conforme a lo establecido, en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, en su Artículo 26, Fracción XX: señala que los desarrollos habitacionales en su modalidad de regularización, ya sea total o parcial, atendiendo al avance de la ejecución de obras de urbanización, la Dirección sancionará con una multa equivalente al presupuesto de obras de urbanización por 4 tantos del porcentaje de avance por el factor correspondiente, de acuerdo a la siguiente tabla:

Multas para desarrollos habitacionales (Régimen de Propiedad en Condominio y Fraccionamientos)	Factor
<b>Urbanos</b>	
a) Residencial	0.18
b) Medio	0.12
c) Popular	0.06
<b>Campestre</b>	
a) Campestre	0.18
<b>Industrial</b>	
a) Industrial	0.25
<b>Comercial</b>	
a) Comercial y otros no especificados	0.25
b) Mixto	0.25

FACTOR: 0.06

PRESUPUESTO: \$18,944,480.14

40 (% DE AVANCE) X 4 = 1.6

1.6 X 0.06 (FACTOR) = 0.096

0.096 X \$ 18,944,480.14 = \$1,818,670.09

Por la Ejecución de las Obras de Urbanización, sin contar con la autorización correspondiente de la Etapa 4, **\$1,818,670.09** (Un millón ochocientos dieciocho mil seiscientos setenta pesos, 09/100 M.N.).

58. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas, del Municipio de Querétaro el concepto de Derechos de Supervisión de las Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 4 DEL FRACCIONAMIENTO  
"MONTENEGRO".**

\$ 18,944,480.14                      x 1.875%                      \$ 355,209.00

**TOTAL.                      \$ 355,209.00**

*(Trescientos cincuenta y cinco mil doscientos nueve pesos 00/100 M.N.)*

59. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", la cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos 67/100 M.N.).

**Mediante oficio número SAY/427/2019, de fecha 21 de enero de 2019, se informa que el día 18 de enero de 2019, 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:**

**Acuerdo por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.**

**Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 09 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular y es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.**

### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a** la persona moral denominada "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso de Administración, con Actividad Empresarial número CIB/2318, la **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro"**, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador, no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los Artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad al Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá de realizar los pagos de los Derechos correspondientes, a la Autorización de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, correspondientes a:

- Por la Ejecución de las Obras de Urbanización, sin contar con la autorización correspondiente de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", como se señala en el Considerando 57, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión de las Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", como se señala en el Considerando 58, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", como se señala en el Considerando 59, del presente Estudio Técnico.

Los derechos derivados, de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de 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 Desarrollador deberá remitir, copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

3. El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente, cumplimiento al Acuerdo, Tercero, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo de Delegatorio, identificado con expediente número EXP.- 42/18, de fecha 11 de noviembre del 2018, relativo a la autorización de Relotificación de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad:

### **ACUERDO**

**TERCERO.** El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento al Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-32/17, de fecha 16 de octubre de 2017, relativo a la Autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del Fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00, de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad:

- El proyecto autorizado de Áreas Verdes, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km 23+00.00 de (SEPARAR) la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
- Avance de las Acciones de Mitigación Vial vigentes, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
- Escritura Pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro del Acuerdo identificado, con el expediente número EXP.-15/17, de fecha 01 de julio de 2017, relativo a la Autorización del Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia de la Etapa 8.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** *Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y 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 del fraccionador.*

*El Desarrollador deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.*

**TERCERO.** *La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.*

4. El Desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las Obras de Urbanización y servicios del Fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio, de conformidad al Artículo 164, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
5. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
6. Conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
7. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo.
9. En los lotes con uso de suelo comercial no se podrá ubicar vivienda, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. 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.
11. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners), del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como al Artículo 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas, en caso contrario será motivo de infracción conforme a los Artículos 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidad de Medida y Actualización*) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
12. El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las Leyes Fiscales aplicables.

13. El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

**SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201 Y 202 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO AL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 09 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE LAS SIGUIENTES FACULTADES ACUERDO PRIMERO: SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, SEGUNDO: PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SE ENTIENDE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE A TRAVÉS DE SU TITULAR, COMO EL ÁREA ENCARGADA DEL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, CUARTO: EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA: I. EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, I.I., EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN LV, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO), OCTAVO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.**

#### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, Autoriza a la persona moral denominada "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso de Administración, con Actividad Empresarial número CIB/2318, la **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro"**, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador, no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los Artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad al Código Urbano del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.** Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá de realizar los pagos de los Derechos correspondientes, a la Autorización de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, correspondientes a:

- Por la Ejecución de las Obras de Urbanización, sin contar con la autorización correspondiente de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", como se señala en el Considerando 57, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión de las Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", como se señala en el Considerando 58, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", como se señala en el Considerando 59, del presente Estudio Técnico.

Los derechos derivados, de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de 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 Desarrollador deberá remitir, copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

**TERCERO.** El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente, cumplimiento al Acuerdo Tercero, Transitorio Primero y

Transitorio Tercero, del Acuerdo de Delegatorio, identificado con expediente número EXP.- 42/18, de fecha 11 de noviembre del 2018, relativo a la autorización de Relotificación de la Etapa 4, del Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad:

### **ACUERDO**

**TERCERO.** El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento al Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-32/17, de fecha 16 de octubre de 2017, relativo a la Autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del Fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00, de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad:

- El proyecto autorizado de Áreas Verdes, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
- Avance de las Acciones de Mitigación Vial vigentes, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento "Montenegro", ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
- Escritura Pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro del Acuerdo identificado, con el expediente número EXP.-15/17, de fecha 01 de julio de 2017, relativo a la Autorización del Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia de la Etapa 8.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y 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 del fraccionador.

El Desarrollador deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

**TERCERO.** La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** El Desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las Obras de Urbanización y servicios del Fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio, de conformidad al Artículo 164, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**QUINTO.** El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**SEXTO.** Conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

**SÉPTIMO.** Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**OCTAVO.** El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo.

**NOVENO.** En los lotes con uso de suelo comercial no se podrá ubicar vivienda, lo que se deberá indicar en las escrituras individuales, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO.** 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.

**DÉCIMO PRIMERO.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners), del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como al Artículo 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y de más disposiciones legales y administrativas aplicables, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas, en caso contrario será motivo de infracción conforme a los Artículos 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidad de Medida y Actualización*) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las Leyes Fiscales aplicables.

**DÉCIMO TERCERO.** El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y 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 del fraccionador.

El Desarrollador deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y sólo para efectos de terceros, lo será al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

**TERCERO.** La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

**QUINTO.** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318.

**Querétaro, Querétaro, a 07 de febrero de 2019.**

**A t e n t a m e n t e**

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

**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 del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.20 para el predio ubicado en Av. Santa Rosa No. 5,031, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, identificado con clave catastral número 14 01 001 22 197 040, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 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 del 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. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento, en fecha 26 de julio de 2018, por el ciudadano Francisco Rangel Tello, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada “Imaginamos y Creamos Espacios”, S.R.L. de C.V., solicita el incremento de coeficiente de utilización de suelo de 1.8 a 2.20 para la totalidad de la superficie del predio, identificado con clave catastral 14 01 001 2219 7040, ubicado en Av. Santa rosa 5031, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con superficie de 4,370.55 m<sup>2</sup>, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **267/DAI/2018**.
5. Se acredita la propiedad de los predios, la constitución de la sociedad y la representación legal del solicitante mediante los siguientes documentos:
  - 5.1 Mediante escritura pública número 75,167 de fecha 21 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular a la notaría número 10 de esta ciudad, mediante la cual se acredita la propiedad del predio ubicado en la fracción I, Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Valle de Juriquilla, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00347224/0007;
  - 5.2 Se acredita la representación legal del solicitante y la constitución legal de la sociedad, mediante escritura pública número 75,145, de fecha 16 de Junio de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular a la notaría número 10 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico 41422-1.
6. Mediante el oficio SAY/DAI/1625/2018 de fecha 28 de agosto del 2018, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera el estudio técnico correspondiente, remitiéndose la Opinión Técnica número 212/18 mediante el oficio SEDESO/DDU/COU/1658/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018, relativa a la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización



de Suelo (CUS) a 2.20 para el predio ubicado en Av. Santa Rosa No. 5,031, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, identificado con clave catastral número 14 01 001 22 197 040, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, del cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento el C. Francisco Rangel Tello, Representante legal de la persona moral denominada “Imaginamos y Creamos Espacios, S. de R.L. de C.V.”, solicita la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.20, para el predio ubicado en Avenida Santa Rosa N° 5,031, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, el cual cuenta con una superficie de 4,370.565 m<sup>2</sup>, y se identifica con clave catastral 14 01 001 22 197 040, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
2. Mediante escritura 75,145 de fecha 16 de junio de 2011 en la Ciudad de Santiago de Querétaro, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinoza Rivera, Titular de la Notaría Pública número 10 de esta Ciudad, se formaliza la constitución de la empresa mercantil denominada “Imaginamos y Creamos Espacios” Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Mercantil Electrónico 41422- 1 de fecha 17 de junio de 2011.

Es de destacar que en el transitorio segundo de la citada escritura, se designa como Administrador de la Sociedad al Arquitecto Francisco Rangel Tello.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción 1 de un predio ubicado en el Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Valle de Juriquilla, a favor de la Empresa Mercantil denominada “Imaginamos y Creamos Espacios” Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, mediante escritura 75,167 de fecha 21 de junio de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinoza Rivera, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de esta Ciudad de Querétaro, documento Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario: 00347224/0007, de fecha 16 de agosto de 2011.

De conformidad con lo señalado en la escritura de la propiedad referida, el predio identificado como fracción 1 del predio ubicado en el Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Valle de Juriquilla, cuenta con una superficie de 4,370.55 m<sup>2</sup>.

Es de destacar que en la citada escritura de propiedad en la cláusula quinta se señala que la parte compradora por cuanto ve al uso y destino del predio que adquiere es de uso comercial, limitado a la densidad de población de H2.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, aprobado mediante sesión de cabildo, de fecha 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo de 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio Plan de Desarrollo Número 013/0002, el cual indica que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab. /ha. y Servicios (H2S).
5. Cabe señalar que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de agosto de 2009, el Ayuntamiento de Querétaro, autorizó el Acuerdo de Cabildo, relativo a la celebración de un contrato de permuta a través del cual el Municipio de Querétaro otorgó en permuta, el predio ubicado en Boulevard Santa Rosa del fraccionamiento Valle de Juriquilla, así mismo en el citado Acuerdo de Cabildo, en su resolutivo tercero, se autorizó el uso de suelo Comercial, limitado a una densidad de la zona o H2, para la fracción con superficie de 4,370.55 m<sup>2</sup> del predio propiedad municipal ubicado en Boulevard Santa Rosa del Fraccionamiento Valle de Juriquilla. Predio que corresponde al terreno motivo del presente estudio.
6. El fraccionamiento Valle de Juriquilla corresponde a un desarrollo ubicado al sur de la zona de Juriquilla y del fraccionamiento Residencial Santa Fe ubicado al norte del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con características similares de urbanización al estar diseñados en su estructura urbana y de infraestructura para el establecimiento de vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado edificios verticales conservando la densidad asignada para el fraccionamiento, el cual se compone de macrolotes condominales de acuerdo al proyecto de lotificación autorizado, en los que se han llevado a cabo conjuntos habitacionales y lotes con viviendas unifamiliares desarrolladas en dos niveles, contando con una ocupación aproximada de lotes del 50 %. La distribución de los lotes se genera a partir de una vialidad central, que conecta al fraccionamiento en sentido norte – sur, con un camellón central que funciona como parque lineal, mismo que da servicio con actividades recreativas a los habitantes del fraccionamiento con la dotación de áreas verdes y recreativas. El fraccionamiento cuenta con servicios de infraestructura como agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación y alumbrado público, adecuados para proyectos de tipo residencial.
7. El solicitante manifiesta su intención de modificar la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), y para lo cual presenta una propuesta de proyecto que considera una edificación de 22 niveles y tres niveles en sótano, edificación que de acuerdo al proyecto presentado, se pretende destinar para actividades habitacionales.
8. De conformidad a lo señalado en la Normatividad por Zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para predios con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ ha. y Servicios (H2S), uso con que

cuenta el predio en estudio, se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y Altura máxima de 3 niveles y/o su equivalente a 10.50 metros, siendo que para el desarrollo de su proyecto el promotor solicita se autorice un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) mayor al considerado en la tabla de normatividad por zonificación, para quedar conforme lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
<b>Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)</b>	1.80	2.20	+0.40

9. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se verificó que el acceso al predio es a través de Avenida Santa Rosa, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con banquetas de adocreto y guarniciones de concreto al frente del predio, adicionalmente se tiene que el fraccionamiento cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red hidráulica, red sanitaria, red eléctrica y alumbrado público, con servicios ocultos predominando en la zona la vivienda unifamiliar bajo régimen en condominio, adicionalmente se tiene que el predio en su interior se encuentra libre de construcción, contando con vegetación en su interior.

#### OPINIÓN:

Una vez realizado el análisis correspondiente y de así considerarlo el Ayuntamiento, se considera Viable la modificación a la normatividad por zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.20, para el predio ubicado en Avenida Santa Rosa N° 5,031, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, con superficie de 4,370.565 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 14 01 001 22 197 040, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y de ser aprobado lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, los propietarios deben dotar de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Ventanilla única de Gestión, previo a obtener las autorizaciones correspondientes que le permitan llevar a cabo el proyecto a desarrollar.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Toda vez que solo se solicita la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), se deben respetar el resto de los parámetros normativos correspondientes al uso de suelo con que cuenta el predio.
- 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 llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, 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.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Debe obtenerse de parte de la Secretaría de Movilidad, las autorizaciones correspondientes en materia de impacto vial, debiendo respetar y presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes que le hayan sido impuestas para su desarrollo.

- 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 Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes 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 los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio
- 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, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría General 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 obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- 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.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento....”.

7. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/1822/2019 de fecha 06 de marzo de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.20, para el predio ubicado en Av. Santa Rosa No. 5,031, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, identificado con clave catastral número 14 01 001 22 197 040, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor.

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 16, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.20 para el predio ubicado en Av. Santa Rosa No. 5,031, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, identificado con clave catastral número 14 01 001 22 197 040, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción 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 peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **Considerando 6** del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y 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 de protocolizarse e 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; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

**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.** 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 en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; 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.

**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; Secretaría General de Gobierno Municipal; Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegado Municipal de Félix Osoreo Sotomayor, y notifique a la persona moral denominada "Imaginamos y Creamos Espacios", S.R.L. de C.V.

**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 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 4 cuatro de abril de 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad de población a 700 hab./ha (H7), para el predio ubicado en calle Camelinas no. 180, Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.

**“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**

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 incremento de densidad de población de 600 hab./ha. con uso de Suelo Comercial y de Servicios (CS) a una densidad de población de 700 hab./ha (H7), así como el incremento de altura máxima de construcción permitida a

70.10 metros para el predio ubicado en calle Camelinas no. 180, Ejido Jurica, que se identifica con clave catastral 14 01 001 22 979 001 y superficie de 19,776.86 m2, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

9. El 10 de agosto y 29 de octubre del 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el C. Mario Zerecero González de Cosío, Apoderado legal de Promociones y Construcciones Lomas Altas S.A. de C.V., mediante los cuales solicitó el incremento de densidad de Población de 600 hab./ha. con Uso de Suelo Comercial y de Servicios (CS) a una densidad de población de 700 hab./ha., así como el incremento de Altura Máxima de construcción de 21.00 metros a 70.10 metros, para el predio ubicado en calle Camelinas no. 180, Ejido Jurica, que se identifica con clave catastral 14 01 001 22 979 001 y superficie de 19,776.86 m2, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose el expediente 274/DAI/2018

Lo anterior con la finalidad de ejecutar un desarrollo habitacional, el cual se pretende llevar a cabo con cuatro edificaciones verticales que consideran dos niveles de sótano, así como 22 niveles para vivienda, pretendiendo contar con 66 viviendas por edificación para construir un total de 264 departamentos, en un conjunto habitacional que contempla adicionalmente incluir áreas verdes y amenidades.

10. La persona jurídica colectiva denominada "Promociones y Construcciones Lomas Altas" Sociedad Anónima de Capital Variable, hace constar su constitución legal, mediante Escritura Pública 30,444 de fecha 18 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, Titular de la Notaría Pública número 44 del Estado de México, documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de México bajo el folio mercantil electrónico 1282 de fecha 15 de marzo del 2016.

11. Se acredita la propiedad del predio ubicado en calle Camelinas no. 180, Ejido Jurica, que se identifica con clave catastral 14 01 001 22 979 001 y superficie de 19,776.86 m2, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, en favor de "Promociones y Construcciones Lomas Altas" Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante Escritura Pública 44,611 de fecha 29 de noviembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, Titular de la Notaría Pública número 44 del Estado de México, documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el sello electrónico de registro, en el folio inmobiliario 00556737/0002 de fecha 27 de febrero de 2017.

12. El solicitante C. Mario Zerecero González de Cosío acredita personería mediante Escritura Pública 114,276, de fecha 04 de abril de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. José Ángel Fernández Uría, Titular de la Notaría Pública número 217 de la Ciudad de México, actuando como asociado del Lic. Luis Felipe Morales Viesca, Titular de la Notaría número 22, instrumento en el que la persona jurídica colectiva "Promociones y Construcciones Lomas Altas" Sociedad Anónima de Capital Variable otorga poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley. Asimismo mediante Escritura Pública 37,812, documento pasado ante la fe del Lic. Alfredo Caso Velázquez, Notario Público número 17 del Estado de México, la persona jurídica colectiva en comento, otorga facultades para realizar cambios de uso de suelo, incrementos de densidad así como modificaciones a la normativa por zonificación, mediante cláusula especial al mencionado solicitante.

13. Mediante el oficio SAY/DAI/1620/2018 de fecha 28 de agosto de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

14. 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/0155/2019 de fecha 11 de febrero de 2019, a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 018/19, relativa al incremento de Densidad de Población de 600 hab./ha. con Uso de Suelo Comercial y de Servicios (CS) a una densidad de población de 700 hab./ha. (H7), así como el incremento de altura máxima de construcción permitida a 70.10 metros, para el predio ubicado en calle Camelinas no. 180, Ejido Jurica, que se identifica con clave catastral 14 01 001 22 979 001 y superficie de 19,776.86 m2, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para generar un Proyecto de 264 viviendas, cuyo contenido es el siguiente:

#### **"ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Mario Zerecero González de Cosío, Apoderado Legal de Promociones y Construcciones Lomas Altas" S.A. de C.V., solicita el Incremento de Densidad de Población de 600 Hab./Ha. con uso de Suelo Comercial y de Servicios (CS) a una densidad de población de 700 Hab./Ha., así como el Incremento de Altura Máxima de construcción de 21.00 metros a 70.10 metros. para el predio ubicado en Calle Camelinas N° 180; Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo un desarrollo habitacional, el cual se pretende llevar a cabo con cuatro edificaciones verticales que considera dos niveles en sótano, así como 22 niveles para vivienda, pretendiendo contar con 66 viviendas por edificación para construir un total de 264 departamentos, en un conjunto habitacional que contempla adicionalmente incluir áreas verdes y amenidades.

2. Mediante Escritura 30,444 de fecha 18 de enero de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, titular de la Notaría Pública número 44 del Estado de México, se hace constar el contrato de Sociedad, por el que se constituye "Promociones y Construcciones Lomas Altas", Sociedad Anónima de Capital Variable, documento Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México bajo el Folio Mercantil Electrónico 1282\*4 de fecha 15 de marzo de 2016

3. A través de la Escrituró 44,611 de fecha 29 de noviembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, Titular de la Notaría Número 44, del Estado de México, se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 1 ubicado en Calle Camelinas N° 180, en el Ejido Jurica a favor de "Promociones y Construcciones Lomas Altas", Sociedad Anónima de Capital Variable, documento que se encuentra Inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Querétaro, bajo el sello electrónico de registro, en el Folio Inmobiliario 00556737/0002, de fecha 27 de febrero de 2017.

De conformidad con lo referido en la escritura de propiedad, el predio identificado como Fracción 1, ubicado en Calle Camelinas N° 180, del Ejido Jurica, cuenta con una superficie de 19,776.86 m<sup>2</sup>.

4. Por medio de la escritura 114,276 de fecha 04 de abril de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. José Ángel Fernández Uría, Titular de la Notaría Pública número 217 de la Ciudad de México, actuando como asociado del Lic. Luis Felipe Morales Viesca Titular de la Notaría número 22, "Promociones y Construcciones Lomas Altas" S.A. de C.V., se otorga poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley, a los C. Mario Zerecero González de Cosío y Wendy Seeldrayers Iracheta, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

5. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo de 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1 de abril de 2008 e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio Plan de Desarrollo Número 013/0002, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

6. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, con fecha 07 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201603311, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso Comercial y de Servicios (CS), adicionalmente se señala que analizada su petición y al estar considerado lo pretendido como uso permitido, con base a la viabilidad de uso de suelo IUS201404142 de fecha 12 de mayo de 2014, contar con el antecedente de dictamen de uso de suelo DUS201405581, de fecha 29 de agosto de 2014 y en virtud de que se fusiono el solar, se informa que se considera como uso permitido, en base a la viabilidad de uso de suelo IUS201404142 de fecha 12 de mayo de 2014, se dictamina factible la ampliación del dictamen DUS201500747 de fecha 18 de febrero de 2015 para ubicar doscientos treinta y siete (237) departamentos.

7. El acceso hacia el predio es a través de una vialidad primaria urbana, misma que corresponde a la calle Camelinas, habilitada y ampliada en su sección recientemente, vialidad que sirve de conexión entre la Carretera Federal 57 en una sección conocida actualmente como Paseo de la República y el pueblo de Jurica y la zona poniente del Fraccionamiento Jurica Campestre, zona en proceso de consolidación en donde se han establecido en los lotes a los que da frente la citada vialidad proyectos de mediana y alta intensidad ubicados principalmente al oriente de la calle Camelinas, en parcelas y predios que forman parte del desarrollo del denominado Esquema de Desarrollo Urbano de El Salitre, en donde se han establecido Centros Comerciales, y edificaciones para servicios de oficinas y de hospedaje entre otras.

8. El promotor presenta una propuesta de proyecto a desarrollar en la que se analizó, que se pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional bajo el concepto de vivienda vertical, en donde se contempla llevar a cabo la construcción de cuatro edificaciones de 22 niveles y dos niveles en sótano para destinarlos como área de estacionamiento, adicionalmente se verificó que se contempla que cada nivel por torre cuente con tres viviendas, contando con 66 viviendas por edificación, lo que permitiría desarrollar un total de 264 viviendas, adicionalmente el proyecto considera una plaza de acceso, además de contar en su interior con áreas verdes, así como con áreas deportivas y recreativas además de contar con área de amenidades para uso de los residentes de las viviendas.

Conforme a la propuesta de proyecto presentada se considera que cada vivienda cuente con los siguientes espacios: Cocina, comedor, estancia. Cuarto de T.V., vestíbulo, tres recamaras, la recámara principal contaría con baño vestidor, y un baño y medio adicional.

Adicionalmente el área para destinarse a amenidades considera un gimnasio, ludoteca, business center, vestíbulos, salón de yoga y pilates, playground, recepción, área administrativa y área de sanitarios.

9. Conforme a la solicitud del promotor, en el predio se pretende generar un conjunto habitacional de 264 viviendas, destacando que el predio cuenta con una superficie de 19,776.86 m<sup>2</sup>, y cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS), le permite de conformidad con lo referido en la tabla de normatividad por zonificación que acompaña al instrumento de planeación urbana correspondiente, contar con una densidad de población de hasta 600 hab./ha., por lo que podría llevar a cabo hasta 237 viviendas en el predio, sin embargo el promotor en su escrito manifiesta su intención de contar con una densidad de población de 700 hab./ha. lo que le permitiría llevar a cabo la construcción de hasta 277 viviendas, no obstante en su petición así como en la propuesta de proyecto presentada, manifiesta su interés de desarrollar 264

viviendas, para lo cual requiere una densidad de población de 668 hab./ha., lo que equivale a un incremento de 27 viviendas adicionales a las permitidas por normatividad.

10. Respecto a la altura solicitada, se tiene que el promotor pretende contar con una altura máxima de 70.10 metros por edificación, lo que equivale a que los edificios puedan contar con 20 niveles de conformidad con lo señalado en la normatividad de altura máxima construida que forma parte del instrumento de Planeación Urbana correspondiente.

11. Cabe señalar que la normatividad referida en el antecedente anterior inmediato, señala que: Para determinar la altura total en metros, se deberá considerar 3.5 mts como altura máxima de entrepiso, así mismo se señala

En el caso de aquellos proyectos que pretendan una altura mayor a la permitida en la zonificación deberán considerar las siguientes condicionantes:

- Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que una vez su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.50 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

d) Todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4 mts en el caso de predios menores la separación será la del reglamento, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Querétaro, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

12. Con base a lo referido y a la propuesta presentada por el solicitante, se da cumplimiento en cuanto a la altura solicitada así como con la separación requerida con las colindancias posteriores como laterales.

13. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se verificó que el acceso al predio es a través de Calle Camelinas, vialidad que en su arroyo vehicular cuenta con concreto estampado, el cual se encuentra en buen estado de conservación, adicionalmente se tiene que al frente del predio se cuenta con malla ciclónica para delimitar el acceso al terreno, el cual cuenta con una topografía irregular y cuenta con pendiente descendente que va en sentido norte a sur, así mismo se observa que al frente del predio se cuenta con banquetas y guarnición del mismo material que el arroyo vehicular, existiendo en los alrededores del predio instalaciones deportivas, instituciones que ofrecen educación de nivel preescolar, básico y medio básico, además de existir comercios y servicios de diversos giros, ubicándose al oriente del predio a una distancia aproximada de 1,000 metros un centro comercial (Antea), adicionalmente la zona cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red hidráulica, red sanitaria, red eléctrica así como alumbrado público, adicionalmente se cuenta con paso de transporte público con frecuencia media de paso una distancia cercana al predio.

#### Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, y de así considerarlo el Ayuntamiento de Querétaro, se considera **Técnicamente Viable el Incremento de Densidad de Población de 600 Hab./Ha. con uso de Suelo Comercial y de Servicios (CS) a una densidad de población de 700 Hab./Ha. (H7), para el predio ubicado en Calle Camelinas N° 180 Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, para generar un proyecto de 264 viviendas, así como el incremento de altura máxima de construcción permitida a 70.10 metros, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro apruebe lo solicitado, es necesario que se de cumplimiento a lo siguiente:**

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, se debe dotar de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las



restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.

- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente.
- Presentar el estudio de mecánica de suelo avalado por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- 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 llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, 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.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Debe obtenerse de parte de la Secretaría de Movilidad, las autorizaciones correspondientes a los proyectos viales que se pretenden llevar a cabo, debiendo respetar y presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes que le hayan sido impuestas para su desarrollo.
- En caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro autorice el incremento de densidad de población solicitado, este no aprueba la propuesta de proyecto presentada, para lo cual debe tramitar ante la ventanilla única de gestión, las autorizaciones correspondientes para su autorización.
- Toda vez que no existen parámetros normativos para la densidad de población de 700 hab./ha. solicitada, se deben respetar los parámetros normativos del uso de suelo origen, el cual es Comercial y Servicios.
- 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 Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes 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 los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo con el fin de evitar que con el beneficio otorgado se genere especulación con el predio.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será 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, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la dependencia emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y 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 obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- 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

- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento”

15. Mediante el oficio SAY/DAI/1621/2018 de fecha 28 de agosto del 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

16. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico citado en el considerando 14 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/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.”

17. 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 incremento de densidad de población a 700 hab./ha (H7), así como el incremento de altura máxima de construcción permitida a 70.10 metros, para el predio ubicado en calle Camelinas no. 180, Ejido Jurica, que se identifica con clave catastral 14 01 001 22 979 001 y superficie de 19,776.86 m2, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 cuatro de abril de 2019, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 5 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “**ACUERDO**”

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el incremento de densidad de población a 700 hab./ha (H7), para el predio ubicado en calle Camelinas no. 180, Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, de conformidad con el estudio técnico citado en el Considerando 14 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 14 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 la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con el oficio DI/2019/471 de fecha 28 de enero de 2019 suscrito por la Dirección de Ingresos, el cual señala que el área responsable de la cuantificación y determinación de los conceptos autorizados, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente, es dicha dependencia; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no

exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

**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 evaluar 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.

### TRANSITORIOS

**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 Finanzas, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ingresos, Secretaría de Movilidad, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y notifique al C. Mario Zerecero González de Cosío."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 5 CINCO 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**

Lic. Eleazar Rojas Ferrant  
Representante Legal  
Rojas Muela, 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 Residencial denominado "**Diamante Residencial**" ubicado en Calle Peña de Bernal No. 931, Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201400017 de fecha 18 de marzo de 2014, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Diamante Residencial**" ubicado en Calle Peña de Bernal No. 931, Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**57 ÁREAS PARA VIVIENDA; TOTAL: 57 UNIDADES PRIVATIVAS**".
2. Mediante oficio DDU/COU/FC/3564/2014 se otorga a "Rojas Muela", S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 5 de septiembre de 2014, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Diamante Residencial**", ubicado en Calle Peña de Bernal No. 931, Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**57 ÁREAS PARA VIVIENDA; TOTAL: 57 UNIDADES PRIVATIVAS**".
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$29,681.26 (Veintinueve mil seiscientos ochenta y un pesos 26/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-776468 de fecha 10 de septiembre de 2014 expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se 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 25 de marzo de 2015, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "Diamante Residencial" ubicado en Calle Peña de Bernal No. 931, Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 38,042 de fecha 17 de Septiembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry Notario Adscrito y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 33 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: 00012734/0005 de fecha 14 de noviembre de 2018, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Asociación Colonos Diamante Residencial", A.C., del Condominio "Diamante Residencial" ubicado en Calle Peña de Bernal No. 931, Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
7. La Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillados S.A. de C.V. emite Actas de Entrega – Recepción, de fecha 19 de febrero de 2018, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio "Diamante Residencial" ubicado en Calle Peña de Bernal No. 931, Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; con expediente AC-020-2018-REF para un total de 57 viviendas.

8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/600/2018, de fecha 12 de febrero de 2019, 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 “**Diamante Residencial**”, 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.
9. Con fecha 28 de febrero de 2019, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio “**Diamante Residencial**”, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, el Lic. Eleazar Rojas Muela Representante Legal de Rojas Muela, S.A. 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 reporte general de condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) 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.
11. 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 (40%) 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 “**Diamante Residencial**” 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 \$422,618.76 (Cuatrocientos veintidós mil seiscientos dieciocho pesos 76/100 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 “**Diamante Residencial**” 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 Rojas Muela, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Diamante Residencial**”, ubicado en Calle Peña de Bernal No. 931, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**57 ÁREAS PARA VIVIENDA; TOTAL: 57 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 la 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 Colonos Diamante Residencial, 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 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.

Atentamente  
"Querétaro lo hacemos todos"

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

SIN TEXTO

**Acuerdo No. AA/SF/09/2019**

**LIC. FRANCISCO JOSÉ MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**, con las facultades que tengo conferidas por los numerales 31 fracción IV y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 48 fracciones II y IV, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VI, 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2, 12, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 4, 5 fracción VI, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 59, Tomo III, el día 22 de diciembre del 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 12 de enero del 2018; y considerando la situación económica que atraviesa el país y en beneficio de la ciudadanía del Municipio de Querétaro, como medida de apoyo, se determina, el siguiente **ACUERDO**: que a partir del día 01 al 30 de junio del ejercicio fiscal 2019, se llevará a cabo de forma general, la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en recargos, acorde a los siguientes lineamientos:-----

**ANTECEDENTES**

- 1.- Que considerando los importantes incrementos a principios de año respecto de los insumos básicos, así como de los porcentajes de inflación, tasas de interés y del aumento en el valor del dólar en relación al peso mexicano; son elementos que se conjuntan para plantear un panorama económico que se estima adverso en general para los sectores sociales y económicos del país, estados y municipios.-----
- 2.- Que los factores financieros, aunados al panorama comercial internacional, producen un escenario desfavorable de la economía a nivel nacional, y por ende en detrimento de la población de nuestro Municipio, ya que uno de los principales efectos colaterales es el aumento en los costos de insumos de primera necesidad, provocando de esta forma un crecimiento en los gastos a ejercer por los habitantes del Municipio de Querétaro.-----

**CONSIDERANDO**

- PRIMERO.-** Que la Secretaría de Finanzas, es la dependencia encargada de las finanzas públicas, teniendo a su cargo la recaudación de los ingresos municipales, mismos que servirán para solventar los gastos municipales, de conformidad con los planes y programas aprobados. -----
- SEGUNDO.-** Que en medida en que son alterados los factores socioeconómicos de los Municipios, ya sea por crecimiento demográfico o por surgimiento y desarrollo de actividades productivas, los Ayuntamientos deben crear, adecuar e integrar los ordenamientos legales necesarios para un eficaz y eficiente modelo de gobierno.----
- TERCERO.-** Que derivado de la actual situación económica y del contexto social que se vive tanto en el País como en Estado y en el Municipio, resulta necesario el actuar por parte de los niveles de gobierno, encaminado a crear las medidas tendientes a generar la estabilidad económica así como de las condiciones que propicien el desarrollo económico y social de la población.-----

**ACUERDO**

- I. La contribución que será sujeta a la presente autorización será el siguiente Impuesto Inmobiliario:  
**Impuesto Sobre Traslado de Dominio.**-----



**II.** Con fundamento en lo dispuesto por el numeral 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 1, 2, 3, 4, 5 fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 59, Tomo III, el día 22 de diciembre del 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 12 de enero del 2018, autorizo que de manera general se apliquen reducciones en los importes de accesorios, consistentes en recargos generados de adeudos por concepto de la contribución descrita en el párrafo que antecede; y de acuerdo al porcentaje que se detalla a continuación:-----

VIGENCIA	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN	ACCESORIOS SUJETOS A REDUCCIÓN
01 al 30 de junio del 2019	70%	Recargos

**III.** La vigencia de dicha autorización será a partir del día **01 al 30 de junio del ejercicio fiscal 2019**.-----

**IV.** El descuento respectivo se aplicará al momento de realizar el pago de dicha contribución, mismo que podrá efectuarse en cualquiera de los centros de recaudación autorizados.-----

**V.** Los ciudadanos que durante el ejercicio fiscal 2018 hayan promovido procesos judiciales de orden federal y local en materia fiscal municipal, no podrán ser sujetos, ni acceder a las reducciones contenidas en el presente instrumento.-----

**VI.** La aplicación general del porcentaje de descuentos, no implica que de manera particular se realice el estudio de adeudos que puedan ser sujetos a menor porcentaje del otorgado en la presente, conforme a las facultades previstas en los artículos citados.-----

**Municipio de Querétaro, Querétaro, al 24 veinticuatro del mes de mayo del 2019 de dos mil diecinueve.- El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro., LIC. FRANCISCO JOSÉ MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ .-**

Rúbrica-----






# **LINEAMIENTOS PARA EL EJERCICIO DEL GASTO**

## Índice

<b>GLOSARIO DE TÉRMINOS</b> .....	<b>2</b>
<b>ANTECEDENTES</b> .....	<b>4</b>
<b>LINEAMIENTOS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
I.    CALENDARIZACIÓN DE RECURSOS .....	6
II.   ADECUACIONES PRESUPUESTALES .....	6
III.  CONTROL DEL EJERCICIO DEL PRESUPUESTO.....	7
<b>EJERCICIO DEL GASTO</b> .....	<b>8</b>
I.    REQUISITOS PREVIOS PARA EL EJERCICIO DEL GASTO .....	8
II.   COMPROBANTES .....	8
1) REQUISITOS FISCALES DE COMPROBANTES DE GASTOS.....	8
a) COMPROBANTES FISCALES .....	8
b) OTROS COMPROBANTES .....	8
2) PLAZO Y OTROS REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE COMPROBANTES .....	9
III.  ÓRDEN DE PAGO.....	9
1) FONDO FIJO.....	10
2) REEMBOLSO DE GASTOS.....	12
3) GASTOS A COMPROBAR .....	12
4) PAGO DIRECTO A PROVEEDOR/A.....	13
IV.   GASTOS MENORES.....	13
V.    CHEQUES Y TRANSFERENCIAS ELECTRÓNICAS.....	13
a) REQUISITOS PARA PAGO POR CHEQUE.....	13
b) CHEQUES NO COBRADOS.....	14
<b>TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES Y OTRAS AYUDAS</b> .....	<b>14</b>
I.    AYUDAS SOCIALES Y SUBSIDIOS .....	14
1) DE LAS AYUDAS SOCIALES.....	14
2) SUBSIDIOS.....	16
<b>ADEFAS</b> .....	<b>16</b>

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

Para efectos de los presentes lineamientos se entenderá por:

**Adecuaciones Presupuestarias:** Las modificaciones a los calendarios presupuestales, las ampliaciones y reducciones al presupuesto de egresos mediante movimientos compensados y las transferencias presupuestales anticipadas de recursos públicos calendarizados, en términos del Presupuesto de Egresos del Municipio.

**Adefas:** Adeudos de ejercicios anteriores, que se encontraban en proceso de pago y que por alguna causa se quedaron en proceso devengado o ejercido, en un ejercicio anterior ya cerrado.

**Austeridad:** Mayor optimización del gasto al interior de la Administración Pública Municipal para privilegiar la atención y cobertura de los servicios que se ofrecen a la sociedad.

**Buzón CFDI:** Portal en internet en el que se alojan todos los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet generados a nombre del Municipio de Querétaro.

**CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet.

**Clave Presupuestal:** La agrupación de componentes que identifica, ordena y consolida en un registro, la información de las clasificaciones del presupuesto y vincula las asignaciones que se determinan durante la programación, integración y aprobación del Presupuesto de Egresos, con las etapas de control, ejecución y seguimiento del ejercicio del presupuesto.

**COG:** Clasificador por Objeto del Gasto, como el documento técnico normativo que permite registrar en forma ordenada, homogénea y coherente las erogaciones que el Municipio realiza para adquirir los bienes y servicios que le permiten desarrollar sus programas agrupándolas en capítulos, conceptos y partidas.

**CONAC:** Consejo Nacional de Armonización Contable

**Dirección:** Unidad Administrativa de las Dependencias que conforman la estructura orgánica del Municipio.

**Disciplina Presupuestal:** Directriz política del gasto del Municipio de Querétaro, para ejercer los recursos en los montos, estructuras y plazos previamente fijados en la programación del presupuesto autorizado.

**Entidad:** Son aquellas que conforman la Administración Pública Paraestatal Municipal.

**Gasto comprometido:** El momento contable del gasto que refleja la aprobación por autoridad competente de un acto administrativo, u otro instrumento jurídico que formaliza una relación jurídica con terceros para la adquisición de bienes y servicios o ejecución de obras. En el caso de las obras a ejecutarse o de bienes y servicios a recibirse durante varios ejercicios, el compromiso será registrado por la parte que se ejecutará o recibirá, durante cada ejercicio.

**Gasto devengado:** el momento contable del gasto que refleja el reconocimiento de una obligación de pago a favor de terceros por la recepción de conformidad de bienes, servicios y obras oportunamente contratados; así como de las obligaciones que derivan de tratados, leyes, decretos, resoluciones y sentencias definitivas.

**Honradez:** Manejo y aplicación de los recursos públicos del Municipio de Querétaro, atendiendo a los principios de eficacia, eficiencia, economía y transparencia.

**Legalidad:** Los servidores Públicos del Municipio de Querétaro ejercen los recursos públicos en estricto apego a las leyes, reglamentos y demás disposiciones en la materia.

**NUE:** Número Único de Entidad, clave numérica asignada a cada una de las Secretarías, Direcciones, Coordinaciones y cualquier otra área que conforman la estructura Orgánica del Municipio de Querétaro.

**NUP:** Número Único de Proyecto, clave numérica asignada para identificar un proyecto integrado por varios programas presupuestarios.

**Racionalidad:** Se refiere al ejercicio del gasto, priorizando las causas, obras y acciones que brinden el mayor beneficio para la Administración Pública Municipal y generen los mejores resultados para la sociedad.

**Oficio de confirmación de suficiencia presupuestal:** El emitido por la Secretaría de Finanzas mediante el cual valida y ratifica la existencia de presupuesto.

**Organismos Desconcentrados:** Es una forma de organización que pertenece a las Secretarías y departamentos administrativos, para la eficaz atención y eficiente despacho de los asuntos de su competencia. No cuenta con personalidad jurídica ni patrimonio propio, jerárquicamente están subordinados a las Dependencias de la Administración Pública a que pertenecen y sus facultades son específicas, para resolver sobre la materia y ámbito territorial que se determine en cada caso por la ley.

**POA:** Programa de Obra Anual.

**Programas Presupuestarios:** Clave numérica asignada para identificar un Programa Presupuestario de una Dependencia.

**SIM:** Sistema de Información Municipal.

**SHCP:** Secretaría de Hacienda y Crédito Público

**Transparencia:** Se refiere a la determinación del Municipio de Querétaro para poner a disposición de la sociedad toda la información que establece la ley, con calidad y confiabilidad. Esto con el propósito de que los ciudadanos conozcan el destino de los recursos que aportan.

**Unidad de la Administración Pública Municipal:** Áreas administrativas que integran la administración del Municipio de Querétaro.

## **ANTECEDENTES**

La Secretaría de Finanzas, con fundamento en lo establecido en la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, la Ley General de Contabilidad Gubernamental, los Lineamientos emitidos por el CONAC y Ley para el Manejo de Recursos Públicos del Estado de Querétaro, así como a lo establecido en el Presupuesto de Egresos del Municipio de Querétaro, emite el presente documento técnico-normativo denominado "Lineamientos para el Ejercicio del Gasto".

Este documento está formulado como marco regulador con el fin de apoyar y orientar el ejercicio de los recursos públicos municipales para optimizar su aprovechamiento, eficiencia y transparencia en la gestión pública municipal.

El presente Manual contiene las normas y lineamientos basados en criterios de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestal que rigen la gestión del gasto y que deben de observar sus ejecutores en las Dependencias de la Administración Pública Municipal que conforman la estructura programática y operacional, así como los requisitos fiscales y administrativos que deberá contener la documentación justificativa y comprobatoria del gasto.

La Secretaría de Finanzas como rectora del Gasto Municipal, en términos de lo dispuesto en los numerales 55 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro y 48 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, está facultada en el ámbito de su competencia, para la interpretación de las disposiciones del presente Manual, por lo que para efectos administrativos establecerá las medidas conducentes para su correcta aplicación, mismas que serán de observancia obligatoria para racionalizar, mejorar la eficiencia, la eficacia y el control presupuestario de los recursos.

El presente Manual es de aplicación y observancia obligatoria para la Administración Pública Municipal, que considera a todas las Dependencias del Sector Central y Organismos Desconcentrados.

## LINEAMIENTOS GENERALES

La Administración Pública Municipal deberá atender a los lineamientos contenidos en el presente Manual y las circulares que para efectos de control se emitan de manera posterior.

Tratándose del ejercicio de recursos de origen federal o estatal, se estará a lo que al efecto dispongan las normas correspondientes de cada tipo de recurso.

Las entidades paramunicipales reciben sus asignaciones presupuestales a través del Clasificador por Objeto del Gasto (COG): Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas, y las ejercen en forma descentralizada del Municipio, debiendo atender para efectos presupuestarios y contables las disposiciones de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y a los Criterios y Lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable.

El ejercicio de los recursos asignados a las Dependencias, para dar cumplimiento a los objetivos y metas de los programas presupuestarios contenidos en el Presupuesto de Egresos, se rige por los principios de:

- I. **Anualidad:** El ejercicio del Presupuesto de Egresos se inicia el 1 de enero y termina el 31 de diciembre;
- II. **Disponibilidad Presupuestaria:** Para efectuar cualquier erogación con cargo al Presupuesto de Egresos, las Dependencias deberán contar con saldo disponible en la correspondiente partida de gasto;
- III. **No Retroactividad:** Al contraer compromisos de pago, las Dependencias deberán observar que éstos no impliquen obligaciones anteriores a la fecha en que se suscriban;
- IV. **Asignación, Ejecución y Pago:** Compete a las Dependencias ejecutoras de los programas presupuestarios, el respetar y dar cumplimiento al destino de los recursos ya sea federales, estatales y/o municipales, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 y 62 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro. Por lo tanto, solo corresponde a la Secretaría de Finanzas dar cumplimiento a las autorizaciones de pago que realicen los ejecutores de gasto, atento a lo dispuesto en los artículos 55 del ordenamiento legal citado y 15, fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio.

En el ejercicio del presupuesto, las y los titulares de las Dependencias, serán directamente responsables de que se cumplan las disposiciones legales aplicables en materia de gasto público y deberán apegarse a lo siguiente:

- I. Abstenerse de contraer obligaciones que impliquen comprometer recursos públicos que no tengan aprobados en sus respectivos presupuestos y en los subsecuentes ejercicios fiscales, a excepción de los que sean considerados en el Decreto de Presupuesto de Egresos del ejercicio fiscal respectivo.
- II. Los pagos con cargo al Presupuesto de Egresos se realizarán a través de transferencia bancaria, para lo cual es necesario solicitar por parte de la Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios o la Dependencia ejecutora del gasto, la carta que contenga los datos bancarios a las o los proveedores, contratistas y cualquier otro beneficiario/a, a efectos de poder realizar el pago mediante el esquema citado, verificando que los datos sean correctos.

No será aplicable lo señalado en el párrafo anterior, tratándose de los gastos por concepto de ayudas sociales a personas físicas, liquidaciones y finiquitos, recuperación de gastos a

empleados o empleadas, sentencias, devoluciones administrativas, depósitos en garantía y otros que la propia Secretaría de Finanzas determine.

- III. Durante el ejercicio fiscal, las Dependencias dirigirán sus acciones hacia el logro de las metas previstas en sus respectivos programas presupuestarios, ajustándose a las disposiciones contenidas en los diversos ordenamientos jurídicos vigentes en materia de presupuesto, contabilidad y gasto público, así como a las circulares y demás lineamientos que para el efecto emita la Secretaría de Finanzas.
- IV. Para cubrir los gastos devengados o ejercidos las Dependencias deberán contabilizarlos en el SIM al treinta y uno de diciembre del año que corresponda; al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, la Secretaría de Finanzas emitirá el calendario de cierre del ejercicio, así como los procedimientos a seguir para éste.
- V. Las Dependencias deberán contar con suficiencia presupuestal en la partida correspondiente para comprometer el gasto conforme a la calendarización y modificaciones respectivas.

Con el fin de que las Dependencias cumplan con las disposiciones presupuestales en los plazos y formas establecidos para la gestión y trámite de los documentos presupuestales, la Secretaría de Finanzas, a partir del mes de noviembre del ejercicio fiscal correspondiente, podrá expedir el oficio circular que determine la fecha límite para el cierre del ejercicio presupuestal y contable, a fin de que las Dependencias programen sus compromisos.

Los compromisos de pago tendrán una vigencia de un año, contado a partir del registro contable del devengo, por lo que en caso de que las o los beneficiarios no concluyan con el procedimiento correspondiente para el pago, la Secretaría de Finanzas podrá cancelar el pago del pasivo. Para el caso de recurso federal, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 17 segundo párrafo de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

## **I. Calendarización de recursos**

El ejercicio de los recursos se efectuará con base en los calendarios presupuestales autorizados por la Secretaría de Finanzas, los cuales tendrán las características siguientes:

- I. Serán anuales con programación mensual;
- II. Las Dependencias deberán considerar las necesidades de pago, de conformidad a la periodicidad del gasto, y
- III. Que los recursos públicos a comprometer presenten una estructura acorde a los ingresos públicos, aplicando las disposiciones que para tal efecto emita la Secretaría de Finanzas.

Para el rubro de servicios personales deberá atenderse lo dispuesto por CONAC, considerando para ello que el recurso comprometido corresponderá exclusivamente al número de plazas ocupadas al inicio del ejercicio.

Aprobado el Presupuesto de Egresos del ejercicio fiscal, la Secretaría de Finanzas informará dentro de los veinte días hábiles siguientes, el presupuesto aprobado a cada Dependencia, a fin de que tengan la información para proceder a la calendarización del mismo en el SIM; a excepción de Obra Pública, la cual estará sujeta a la calendarización de los contratos formalizados con los contratistas para la ejecución de la misma.

## II. Adecuaciones presupuestales

La Secretaría de Finanzas está facultada para que durante el ejercicio fiscal pueda realizar las adecuaciones presupuestarias que impliquen modificar la estructura programática y financiera del Presupuesto de Egresos, así como a los calendarios presupuestales respectivos de los recursos públicos asignados a las Dependencias, sujetas a control presupuestal por parte de ésta, en términos de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro y el Presupuesto de Egresos correspondiente.

Las Dependencias, podrán solicitar a la Secretaría de Finanzas, **adecuaciones presupuestarias** respecto de lo siguiente:

- I. Las solicitudes de transferencia presupuestarias deberán estar debidamente requisitadas por el titular de la Dependencia o por el personal que él designe mediante el FORMATO DE CONTROL DE FIRMAS AUTORIZADO;
- II. Las solicitudes de transferencia de presupuesto deberán presentarse mediante el documento denominado TRANSFERENCIA DE PRESUPUESTO, mismo que deberá ser ingresado en la “ventanilla de trámites” de la Secretaría de Finanzas;
- III. La Dependencia solicitante elaborará las solicitudes de transferencia de presupuesto a través del SIM;
- IV. La solicitud de transferencia de presupuesto deberá presentarse en original, con el estatus “validado”, a fin de poder dar trámite por parte de la Secretaría de Finanzas;
- V. La Secretaría de Finanzas podrá autorizar la transferencia de presupuesto en apego a la justificación presentada por la Dependencia, preferentemente las adecuaciones deberán realizarse entre los mismos programas presupuestarios;
- VI. La justificación de la Dependencia, en la solicitud de la transferencia deberá detallar y especificar el motivo por el cual se requiere, de lo contrario podrá ser rechazada;
- VII. Sólo las Dependencias concentradoras están autorizadas para realizar transferencias presupuestales de éstas partidas entre distintas Dependencias.

La Secretaría de Finanzas podrá realizar adecuaciones al Presupuesto de Egresos aprobado de las Dependencias, en cualquier momento, para dar atención a necesidades prioritarias del Municipio, en términos de las disposiciones legales.

## III. Control del ejercicio del presupuesto

Las Dependencias, en el ejercicio de su Presupuesto de Egresos aprobado, deberán utilizar como instrumento de registro, control y seguimiento, la clave presupuestal, misma que es formulada por la Secretaría de Finanzas para:

- I. Sistematizar la información del Presupuesto de Egresos de acuerdo con las clasificaciones adoptadas para tal fin;
- II. Vincular las asignaciones presupuestales con la realización de los programas y el cumplimiento de sus metas;
- III. Identificar el origen de los recursos públicos;
- IV. Dar seguimiento al ejercicio del presupuesto, observando que los elementos de la clave presupuestal se integren de acuerdo a la estructura programática autorizada por la CONAC, y su ejercicio se apegue a las disposiciones que en la materia emita la Secretaría de Finanzas.



## EJERCICIO DEL GASTO

### I. Requisitos previos para el ejercicio del gasto

El ejercicio del gasto debe realizarse atendiendo a los principios de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestal, con apego a la normatividad aplicable.

Las Dependencias y los Entes Públicos Municipales deberán atender y sujetarse al presupuesto y los calendarios para el ejercicio del gasto, siendo de su responsabilidad conocer y usar las partidas, cuentas y subcuentas para adquirir los bienes y servicios que sean necesarios para la operación de sus áreas.

Las adquisiciones, arrendamientos y contrataciones de servicios deberán ser realizados a través de la Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios. Las Dependencias ejecutoras del gasto, deberán enviar a la Dirección antes mencionada en las fechas que determine, la requisición generada en el SIM, debidamente requisitada, autorizada y pre-comprometida.

Es importante mencionar que las presentes disposiciones no sustituyen lo dispuesto en el Manual de Políticas de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y de forma complementaria se podrán aplicar las que se contemplan en los presentes lineamientos.

La Apertura, Administración, Cancelación y manejo de las Cuentas Bancarias y de Inversión, en cualquier modalidad que se contraten, para el manejo de los fondos públicos federales, estatales, municipales, de conformidad con las disposiciones legales y administrativas, que correspondan al Municipio de Querétaro, así como la custodia de los dispositivos electrónicos o magnéticos relacionados con dichas cuentas que así correspondan, es competencia exclusiva de la Secretaría de Finanzas.

Las Dependencias deberán realizar los registros de firmas de las o los servidores públicos autorizados para ejercer su presupuesto, conforme a lo siguiente:

- a) Para Requisiciones, ante la Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios.
- b) Para Transferencias y órdenes de pago, ante la Dirección de Egresos.

Para los casos excepcionales que se presenten en las Dependencias y no se encuentren considerados en los presentes lineamientos, estos podrán ser resueltos y autorizados por la Secretaría de Finanzas en el ámbito de su competencia.

### II. Comprobantes

Todos los comprobantes deberán estar justificados y autorizados por la Dependencia ejecutora del gasto, evitando que las leyendas, sellos o firmas de autorización interfieran con la lectura de los datos de fechas, conceptos, montos y vigencias, a excepción de aquellos que amparen operaciones realizadas a través de la Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios.

#### 1) Requisitos fiscales de comprobantes de gastos

##### a. Comprobantes fiscales

El personal Administrativo o similar de cada unidad de la Administración Pública Municipal que realice la comprobación respectiva, será el encargado de verificar que los comprobantes que acrediten fiscalmente el gasto cubran los requisitos establecidos en los Artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación y las modificaciones que pudieran surgir en la materia, atendiendo además las disposiciones que establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en la materia.

## **b. Otros comprobantes**

Tratándose de gastos por concepto de:

- I. Ayudas Sociales a personas;
- II. Formato de Gasto Menor;
- III. Recibos emitidos por Organismos Sindicalizados;
- IV. Subsidios a personas, y
- V. Los que la Dependencia rectora del gasto determine.

Deberán contener mínimo los siguientes requisitos:

- Nombre del Beneficiario
- RFC (no aplica para personas que no están registradas en la SHCP o para los formatos de gasto menor)
- CURP
- Monto
- Fecha
- Concepto

De igual forma se consideran necesario la presentación de la comprobación del gasto de aquellas operaciones realizadas con entes no nacionales, para los cuales los requisitos son los siguientes:

- Fecha
- Concepto
- Monto

### **2) Plazo y otros requisitos para la presentación de comprobantes**

Los comprobantes fiscales deberán ser presentados para su reembolso o pago en el año del ejercicio del gasto, impreso en PDF y XML, a más tardar dentro de los 45 días naturales contados a partir de la fecha de su expedición, salvo situaciones de excepción con autorización de la Secretaría de Finanzas. Los que hayan sido expedidos durante el mes de diciembre, deberán ser presentados para su reembolso o pago a más tardar en la fecha que para ese efecto determine la Secretaría de Finanzas.

La recepción y validación de los comprobantes fiscales digitales por internet (CFDI) deberán cargarse al "Buzón de CFDI" de conformidad con las reglas y procedimientos que la Secretaría de Finanzas establezca, con la finalidad de que éstos sean validados por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), debiendo anexar el comprobante emitido por el Buzón de CFDI. En el supuesto de que el Buzón de CFDI no funcione, se deberá de anexar la validación del SAT, previa autorización de la Secretaría de Finanzas.

Los comprobantes tamaño media carta o de menor tamaño, deberán pegarse a una hoja tamaño carta de preferencia recicladas con cinta adhesiva de acetato mate (cinta mágica), lo cual permitirá digitalizar todos y cada uno de los comprobantes fiscales.

Es responsabilidad de la dependencia ejecutora, tramitar con el proveedor y/o contratista el complemento de pago, correspondientes a cada uno de los pagos realizados, y cargarse al "Buzón de CFDI".

Los comprobantes no deberán tener borraduras, tachaduras, enmendaduras o cualquier otra alteración a estos que obstruyan la verificación de los requisitos fiscales, sellos y/o firmas. Los comprobantes que se encuentren impresos en papel térmico deberán ser fotocopiados y presentar ambos documentos en la orden de pago.

### **III. Orden de pago**

Las Dependencias y Entidades solicitantes son responsables de la observancia de todos los procesos y procedimientos para su contratación y pago, en estricto apego a la normatividad y demás disposiciones aplicables y de que todos los documentos que lo amparan obran bajo su resguardo.

Las Dependencias y Entidades en términos de lo señalado en el párrafo anterior serán responsables de atender los requerimientos que en materia de transparencia y acceso a la información, así como los formulados por las Entidades Fiscalizadoras.

Las autorizaciones con Firmas digital realizados en el SIM, tendrán los mismos efectos que los presentados con firma autógrafa y, en consecuencia tendrá el mismo valor probatorio que las disposiciones aplicables les otorga a esto y se entenderá como aceptación tácita de los mencionados efectos.

Dichas órdenes deberán presentarse para su pago en la "ventanilla de trámites" en los horarios que establezca la Dirección de Egresos; y no se recibirán órdenes de pago cuyo importe sea menor a \$500.00 (quinientos pesos 00/100 M.N.), a excepción de que la fecha de emisión del comprobante fiscal esté próximo a vencerse.

Atendiendo lo dispuesto en el "Manual para la Administración de los Recursos Federales, Estatales y de Coparticipación Municipal, Asignados para la Ejecución de Obras y Acciones Municipales, en el Numeral 4.1 Orden de Pago, primer párrafo.

A las órdenes de pago, se anexarán los comprobantes fiscales que amparan el gasto, además de los documentos que se especifiquen en los apartados de los presentes lineamientos, debiendo resguardarse por la Dependencia o Entidad solicitante el resto de la documentación comprobatoria.

A efecto de facilitar la digitalización de los documentos, éstos deberán presentarse preferentemente con una sola grapa.

En el caso de gastos con procedencia de recurso Federal y Estatal, los trámites que provengan de una aprobación del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, deberán anexar el acuse de la Orden de Pago ingresada ante la Dirección de Gasto Social de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, así como el CFDI del Municipio que soportan la futura ministración a las chequeras respectivas.

Si de la revisión de la orden de pago y de la documentación anexa se advierte alguna observación, la Dirección de Egresos remitirá los mencionados documentos mediante la papeleta de devolución respectiva a la Dependencia que corresponda, quien deberá subsanar las observaciones en el plazo que para tal efecto establezca la Dirección de Egresos, considerando la naturaleza del documento o, en su defecto en el señalado en la normatividad.

#### **1) Fondo fijo**

Corresponde al importe asignado a aquellas Dependencias y Entidades autorizadas por la Secretaría de Finanzas para efectuar determinados gastos menores, gastos urgentes y/o contingentes en efectivo y/o con cargo a la tarjeta bancaria.

##### **a) Asignación de fondo fijo**

La Secretaría de Finanzas autorizará el monto del fondo a asignarse o las modificaciones al mismo, una vez autorizado, la Dependencia solicitante realizará la orden de pago correspondiente a través del SIM y anexará a ésta una copia del oficio de autorización de asignación del fondo.

La persona a la que le sea asignado un fondo fijo deberá cubrir los siguientes requisitos:

- Ser servidor público del Municipio de Querétaro.
- Firmar el formato de pagaré a su nombre por el monto total del fondo fijo.
- Entregar la documentación indicada por la afianzadora que corresponda a la Dirección de Egresos.

Para cambio de resguardante del fondo fijo, se realizará el reintegro total de éste y se deberá iniciar el procedimiento para la asignación de otro.

Cuando sea reintegrado el fondo fijo, la Dirección de Egresos procederá a la cancelación del pagaré y la fianza correspondientes.

#### **b) Manejo del fondo fijo**

Los gastos realizados con cargo al fondo fijo deberán ser amparados con un vale de caja debidamente identificado que representa un título de crédito (pagaré), en términos del Artículo 170, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El vale de caja deberá ser firmado por la o el servidor público que ejercerá el gasto, siendo éste responsable de comprobar con los requisitos mencionados en los presentes lineamientos, en un plazo máximo de 5 días hábiles, posteriores a la fecha de expedición del vale de caja.

Si la o el servidor público, por la importancia y necesidad de realizar el gasto, presenta un comprobante fiscal por un monto mayor al valor del vale signado, le será cubierta la diferencia a su favor siempre y cuando no exceda de los límites de gasto mencionados en el numeral siguiente.

En caso de que la o el servidor público no comprobara el vale de caja, se podrá turnar a la Secretaría de Administración, para que a través de la Dirección de Recursos Humanos el monto pendiente de comprobar sea descontado vía nómina.

Una vez que se haya comprobado el gasto se cancelará el vale de caja.

#### **c) Límite de disposición de Fondo Fijo o Gastos Contingentes**

El monto máximo que podrá disponerse para pago a una persona física o moral con cargo al fondo fijo es de \$50,000.00 (Cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado.

Se podrá reembolsar o pagar un gasto cuya presentación no se haya apegado al párrafo anterior, solo en caso de contar con la firma de visto bueno del Director de Egresos.

#### **d) Exclusiones**

Por ningún motivo se utilizará el Fondo Fijo para realizar los siguientes movimientos:

- Anticipo de sueldos Préstamos y auto préstamos
- Pago de horas extras
- Pago de arrendamiento de bienes inmuebles

#### **e) Reembolso de fondo fijo**

El Fondo Fijo deberá reembolsarse con la periodicidad necesaria, tramitándolo mediante orden de pago y de acuerdo a los procedimientos establecidos.

El reembolso se efectuará preferentemente mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria asignada para ello, a la persona responsable del fondo fijo y no podrá exceder el importe total del fondo asignado.

En ningún caso el importe total de la adquisición podrá ser fraccionado.

No se reembolsarán Ordenes de Pago cuyo monto sea menor a \$500.00 (Quinientos pesos 00/100 M.N.), a excepción de los comprobantes cuyo vencimiento sea en el mes, por cierre de ejercicio o por entrega del fondo de la o del servidor público.

Al final de cada cierre de ejercicio, los fondos deberán de ser reintegrados y se volverán a asignar mediante oficio al siguiente ejercicio fiscal.

Los documentos comprobatorios del fondo deberán ser revisados por el responsable de éste, verificando que los documentos cumplan con los requisitos previstos en los presentes lineamientos.

#### **f) Arqueo de fondo fijo**

La Secretaría de Finanzas realizará arqueos aleatorios de acuerdo con las políticas que dicha Dependencia establezca.

### **2) Reembolso de gastos**

Las o los servidores públicos que hayan efectuado gastos en el desempeño de sus funciones, podrán solicitar que le sean reembolsados siempre y cuando se apeguen a los criterios establecidos en los presentes Lineamientos en el apartado de Fondo Fijo.

### **3) Gasto a comprobar**

La Dependencia solicitante deberá realizar en el SIM, la solicitud de gasto a comprobar, en donde se requerirá el formato de pagaré.

Los gastos a comprobar serán autorizados para los siguientes conceptos:

- Eventos de capacitación.
- Gastos de traslado y viáticos. En este caso deberá anexarse a la orden de pago el formato de viáticos.
- Pago de tenencias, licencias de conducir, placas, altas y bajas de vehículos, verificaciones y deducibles de seguros.
- Gastos por publicaciones oficiales.
- Gastos generados por fenómenos naturales.
- Pagos a Organismos, Entidades o Dependencias públicas.
- Gastos originados por la contratación y/o suministro de los servicios de energía eléctrica, agua potable.
- Materiales para reparación de bienes muebles e inmuebles propiedad del Municipio y arrendados, necesarios con motivo de alguna contingencia.
- Gastos relativos a ferias, exposiciones o convenciones no organizadas por el Municipio de Querétaro.
- Becas.
- Gastos que contribuyan al fortalecimiento de las Finanzas Públicas Municipales.
- Aquellos autorizados por el Secretario de Finanzas.

#### **a) Comprobación de Gastos**

La comprobación deberá corresponder al concepto y en el periodo indicado en la solicitud que dio origen al gasto a comprobar.

En el supuesto que el gasto haya sido efectuado por un importe menor al solicitado, el excedente será reintegrado en efectivo en las cajas recaudadoras del Municipio, debiendo presentar para tal efecto, oficio que deberá contener los siguientes datos: RFC, nombre del deudor y fuente de financiamiento.

Si el gasto fue mayor al importe solicitado deberá ingresar una orden de pago complementaria que cubra la diferencia correspondiente, incluyendo copia de los comprobantes del gasto, así como copia de la póliza de comprobación, considerando los montos autorizados en los presentes Lineamientos.

Los gastos deberán ser comprobados y reintegrados dentro de los 10 días hábiles posteriores a la fecha en que fue recibido el importe solicitado por el beneficiario. En el caso de la comprobación de viáticos por comisión, éste plazo correrá a partir del término de la comisión.

En caso de que la o el servidor público no compruebe o reintegre el importe correspondiente, se podrá solicitar la autorización de la Secretaría de Administración para que, a través de la Dirección de Recursos Humanos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de los Trabajadores al Servicio del Estado de Querétaro recupere el importe correspondiente mediante descuento vía nómina.

La Dirección de Recursos Humanos determinará el número de descuentos quincenales consecutivos necesarios para la liquidación del monto respectivo, conforme a lo establecido en la mencionada disposición laboral.

#### **4) Pago directo a proveedor/a**

Las Dependencias que no cuenten con fondo fijo podrán realizar pagos directos a proveedores de bienes o servicios de gastos que éstas hayan realizado, siempre y cuando cumplan con las disposiciones contenidas en los apartados de Fondo Fijo, Gasto a Comprobar y/o que contribuyan al fortalecimiento de las Finanzas Públicas Municipales, y/o que cuente con la aprobación del Secretario de Finanzas.

### **IV. Gastos menores**

Se consideran gastos menores aquellos que no se encuentren amparados con un comprobante fiscal en los términos indicados en párrafos que anteceden y cuyo importe sea igual o menor de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.).

A la Orden de Pago se anexará el Formato de Gasto Menor acompañado de la nota de venta, cuando así sea factible.

Los gastos menores deberán estar justificados, autorizados por la Dependencia ejecutora, evitando que éstos interfieran con la lectura de los datos de fechas, conceptos y montos.

El formato de gasto menor podrá contener un importe mayor a los \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.), cuando se trate del costo de servicio de taxis, que no proporcionen comprobante fiscal.

### **V. Cheques y transferencias electrónicas**

#### **1) Requisitos para pago por transferencia electrónica**

Para que la Secretaría de Finanzas realice transferencias electrónicas a proveedores y/o contratistas, la Dependencia solicitante deberá ingresar en la Dirección de Egresos escrito elaborado preferentemente en hoja membretada del beneficiario que contenga los datos que a continuación se enlistan:

- Nombre o razón social
- Registro Federal de Contribuyentes
- Domicilio fiscal

- Datos bancarios (Institución bancaria, cuenta, CLABE interbancaria 18 dígitos)
- Correo electrónico
- Nombre y firma del beneficiario o representante legal

#### **a) Requisitos para pago por cheque**

Para que la Secretaría de Finanzas, a través de la “Ventanilla de trámites” de la Dirección de Egresos realice pagos mediante cheque, se deberá presentar lo siguiente:

- Control de Documentos original (en caso de no contar con él, deberá de solicitar una reimpresión a la Dirección de Egresos).
- Copia de Identificación Oficial vigente con fotografía (INE, Pasaporte, Cartilla Militar entre otros).

En caso de que una o un tercero a nombre del beneficiario/a acuda a recoger el cheque, deberá presentar carta poder original otorgada ante dos testigos, anexando copia de identificaciones oficiales de los firmantes (Otorgante, apoderado y testigos).

#### **b) Cheques no cobrados**

La Secretaría de Finanzas podrá cancelar, a su consideración, los cheques emitidos que no hayan sido cobrados.

## **TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES Y OTRAS AYUDAS**

### **I. Ayudas sociales y subsidios**

#### **1) De las ayudas sociales**

Las Dependencias que a continuación se mencionan, serán las autorizadas para otorgar ayudas sociales por parte del Municipio:

- Secretaría Particular
- Secretaría General de Gobierno Municipal
- Secretaría de Desarrollo Humano y Social
- Secretaría de Cultura
- Secretaría de Finanzas

Es responsabilidad de las Dependencias anteriormente descritas verificar que no haya duplicidad durante el ejercicio fiscal en curso, en las ayudas otorgadas, con la excepción de los apoyos mensuales; ya que son las Dependencias con acceso para alimentar y consultar el Padrón Único de Beneficiarios, el cual está a cargo de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social.

A efecto de lo anterior las Dependencias deberán ajustarse al contenido del artículo 80 Bis de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro que dispone:

**“Artículo 80 Bis.** *Son ayudas sociales las asignaciones que se otorgan a personas, instituciones y diversos sectores de la población, de acuerdo a los programas institucionales, así como las ayudas extraordinarias para adquisición o mejoramiento de vivienda, su equipamiento y becas que se otorguen a favor de los servidores públicos y/o sus dependientes económicos. (Adición P. O. No. 37, 9-V-18)*

*Para fines del párrafo anterior, los titulares de las dependencias o los ejecutores de gasto, deberán identificar la población objetivo, el propósito o destino principal, la temporalidad de su otorgamiento, así como los mecanismos de distribución, operación y administración que permitan garantizar que los recursos se entreguen a la población objetivo. (Adición P. O. No. 37, 9-V-18)”.*

#### **a) Modalidad para el otorgamiento de ayudas sociales**

##### **a. En efectivo**

Se podrá otorgar hasta por un importe de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.) a través del Fondo Fijo.

Los montos mayores a \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.) se entregarán mediante cheque o transferencia bancaria a nombre del beneficiario previa presentación y validación de la Orden de Pago correspondiente, a la que deberá anexarse:

- Formato de Recibo Original en el caso de ayudas sociales a personas, o
- Recibo original de la Institución, en el caso de ayudas sociales a Instituciones de Enseñanza o de ayudas sociales a Instituciones sin fines de lucro.

En el caso de las agrupaciones que no estén fiscalmente constituidas, deberán contar con firma de tres personas de la agrupación.

La Dependencia que autoriza el pago, será la responsable del archivo y custodia de la documentación que lo soporte.

##### **b. En especie**

Los bienes que se requieran para el otorgamiento de este tipo de apoyos en especie y cuyo importe de adquisición no rebase el monto de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.) podrán adquirirse a través del Fondo Fijo.

Los bienes que rebasen el monto de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.) deberán realizarse a través de la Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro.

La Dependencia que autoriza el pago, será la responsable del archivo y custodia de la documentación que lo soporte.

#### **b) Ayudas sociales a personas**

Son aquellas destinadas al auxilio y ayudas especiales que no reviste carácter permanente, que se otorgan a personas para propósitos sociales.

Documentación necesaria que deberá resguardar la Dependencia que autoriza el pago:

- Carta original de solicitud de ayuda en la que se manifieste el monto y motivo de su solicitud.
- Copia de la identificación oficial.
- Documento original por escrito de la persona que recibe la ayuda donde especifique su aplicación.

#### **c) Ayudas sociales a Instituciones de enseñanza**

Son aquellas destinadas para la atención de gasto corriente de establecimientos de enseñanza.



Documentación necesaria que deberá resguardar la Dependencia que autoriza el pago:

- Carta original de solicitud de apoyo o convenio en la que se manifieste el monto y motivo.
- Copia de la identificación oficial del Representante Legal.
- Copia del Acta Constitutiva de la Institución.
- Documento original por escrito de la Institución que recibe el apoyo en el que se especifique su aplicación. Con excepción de los casos en que exista convenio.

#### **d) Ayudas sociales a Instituciones sin fines de lucro**

Son aquellas destinadas al auxilio y estímulo de acciones realizadas por instituciones o agrupaciones sin fines de lucro que contribuyan a la consecución de los objetivos del Municipio.

Documentación necesaria que deberá resguardar la Dependencia que autoriza el pago:

- Carta original de solicitud de apoyo en la que se manifieste el monto y motivo de su solicitud firmada por 3 representantes de la agrupación.
- Copia de la identificación oficial del Representante Legal.
- Documento original por escrito de la Institución que recibe el apoyo en el que se especifique su aplicación.

## **2) Subsidios**

Son subsidios, los recursos económicos que se asignan para apoyar el desarrollo de actividades prioritarias de interés general, como son, proporcionar a los consumidores los bienes y servicios básicos a precios y tarifas por debajo de los de mercado o de los costos de producción, así como para promover la producción, la inversión, la innovación tecnológica y el uso de nueva maquinaria.

Las Dependencias deben enviar a la Secretaría de Finanzas un reporte trimestral firmado por su Titular de las erogaciones realizadas por concepto de subsidios, identificando el nombre del beneficiario, Clave Única de Registro de Población cuando el beneficiario sea persona física o el Registro Federal de Contribuyentes con homoclave cuando sea persona moral o persona física con actividad empresarial y profesional. Incluirán en el reporte el beneficio económico y social de los subsidios otorgados.

Las Dependencias que a continuación se mencionan, serán las autorizadas para otorgar subsidios por parte del Municipio:

- Secretaría de Desarrollo Sostenible
- Secretaría de Desarrollo Humano y Social

## **ADEFAS**

De conformidad con el artículo 59 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, concluida la vigencia del Presupuesto de Egresos del Municipio, sólo podrán efectuarse pagos con cargo a éste por conceptos efectivamente devengados en el año de que se trate.

Los cálculos por concepto de pago por la prestación de servicios personales serán realizados por la Dirección de Recursos Humanos adscrita a la Secretaría de Administración y los pagos a través de la Secretaría de Finanzas.

Las Dependencias paramunicipales generarán sus propios registros contables y presupuestarios de conformidad con lo establecido en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable.

#### **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Publíquese los presentes Lineamientos en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Los presentes Lineamientos entrarán en vigor a partir del día siguiente de la publicación en el órgano de difusión referido en el artículo anterior.

**ARTÍCULO TERCERO.** Se abroga el Manual de Operación para el Ejercicio del Gasto con fecha de actualización del 16 de marzo de 2018, y se deroga cualquier disposición de igual o menor jerarquía que se oponga al presente.

**LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, 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 30 de Enero del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Revocación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 23 de Junio de 2009 en el Punto 4, apartado II, inciso c, del orden del día, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 79 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 10 FRACCIÓN V DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. El artículo 10 fracción V de la Ley de Procedimientos Administrativos establece la posibilidad de que los actos administrativos emitidos por la autoridad puedan ser revocados fundada y motivadamente, de manera suficiente, clara y precisa, cuando así lo determine el interés público, considerando que toda autorización realizada por el Honorable Ayuntamiento genera a cargo del beneficiario, obligaciones que debe satisfacer en el plazo establecido para ello, para el cumplimiento de la finalidad del acto administrativo otorgado a su favor.

3. Que el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de Junio del año 2009, aprobó el Acuerdo de Cabildo correspondiente a la autorización de donación a favor de la asociación civil denominada “Ándale para oír, padres de niños sordos”, A.C., de una fracción con superficie de 2,000 m<sup>2</sup>, del predio municipal correspondiente al Lote 1 de la Manzana 4, ubicada en la Calle Ciprés Europeo, Fraccionamiento Los Cipreses, Delegación Municipal Epigmenio González, para la construcción de un centro educativo de preescolar y primaria para niños y niñas con problemas auditivos, mismo que en su resolutive CUARTO establece lo siguiente:

**“CUARTO. La Asociación Civil “Ándale para Oír, Padres de Niños Sordos”, A.C. deberá de dar cumplimiento a los señalado en los incisos a), b) y c) del Considerando número 7.2 del presente Acuerdo.**

**Considerando número 7.2 , inciso c):** “Se deberán iniciar las obras de construcción en un periodo que no exceda de un año y concluir las en un plazo no mayor de 2 años, a partir de la presente autorización, debiendo obtener las autorizaciones de dictamen de uso de suelo y licencia de construcción correspondiente ante la Dirección de Desarrollo Urbano, para lo cual será necesario presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento un programa de obras y los documentos necesarios para garantizar que se cuenta con recursos para la construcción del edificio antes de su operación, ya que no se podrá ocupar para actividades educativas con instalaciones provisionales, que generen riesgos sobre los educandos.”

4. Que el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro a la letra señala:

**“ARTÍCULO 30. El plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, se establecerá en el acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.**

*Si el donatario no iniciare la utilización del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y sus mejoras pasarán a favor del Municipio. Asimismo implicará los mismos efectos cuando se desvirtúe la naturaleza, el carácter no lucrativo de sus fines, deje de cumplir con su objeto o se extinga.”*

5. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 19 de Enero del año 2018 el escrito signado por el C.P. Héctor López Trejo, Presidente de la Asociación Civil “Ándale para oír, padres de niños sordos”, en el cual señala: “Hago de su conocimiento que debido a la falta de recursos económicos no se ha podido llevar a cabo la construcción del centro educativo preescolar y primaria para niños con deficiencia auditiva del municipio de Querétaro. Por lo anterior es nuestro interés devolver dicho predio al municipio con objeto de que éste sea donado a una institución social sin fines de lucro que persiga el beneficio de los desamparados de nuestro municipio.”

6. Derivado de lo antes expuesto, 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 presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/316/2018 de fecha 24 de enero de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y 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:...

**II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.**- Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos

7. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública después del análisis realizado, tomando en cuenta que la Asociación Civil "Ándale para oír, padres de niños sordos" A.C., no ha dado utilización del bien donado y ha propuesto la devolución del inmueble donado al Municipio de Querétaro y atendiendo a lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, consideran viable se revoque el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 23 de Junio de 2009 en el Punto 4, apartado II, inciso c, del orden del día, relativo a la donación a favor de la asociación civil denominada "Ándale para oír, padres de niños sordos", A.C., de una fracción con superficie de 2,000 m<sup>2</sup>, del predio municipal correspondiente al Lote 1 de la Manzana 4, ubicada en la Calle Ciprés Europeo, Fraccionamiento Los Cipreses, Delegación Municipal Epigmenio González, para la construcción de un centro educativo de preescolar y primaria para niños y niñas con problemas auditivos..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de Enero del 2018, en el punto 11, apartado III, inciso 18, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

### **"...ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Revocación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 23 de Junio de 2009 en el Punto 4, apartado II, inciso c, del orden del día, lo anterior con fundamento en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General y en coordinación con las áreas correspondientes, lleve a cabo los trámites administrativos y/o procedimientos jurídicos necesarios a efecto de que el predio que fue donado, ingrese de nueva cuenta al patrimonio inmobiliario del Municipio de Querétaro.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, para que en el momento oportuno, realice los trámites correspondientes a efecto de llevar a cabo la incorporación del predio cuya donación se revoca a través del presente acuerdo, al dominio público del Municipio de Querétaro, registrándose dentro de los inventarios de los bienes inmuebles patrimonio del Municipio.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a fin de que si existiera alguna controversia social, derivada del presente Acuerdo, sea a través de su personal adscrito, que se dé la debida atención y solución a ésta.

**QUINTO.** Se instruye a la Oficina del Abogado General, a fin de que si existiera alguna inconformidad jurídica derivada del presente Acuerdo, se substancie a través del procedimiento jurídico correspondiente hasta su conclusión.

**SEXTO.** Los gastos que se generen con motivo del instrumento público, a través del que se revierta la propiedad a favor del Municipio de Querétaro, respecto del predio cuya revocación de donación se autoriza a través del presente Acuerdo, correrán a costa de este.

**SÉPTIMO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, para que dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas a través del presente Acuerdo y remita copias de las constancias que acrediten su cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

### **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", en términos de los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas, como lo establece del artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González, y a la persona moral denominada "Ándale para oír, padres de niños sordos". A.C., a través de su Representante Legal."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 31 TREINTA Y UNO DE ENERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA  
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 27 veintisiete de mayo 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 Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado como Lote 13, Manzana 10, del Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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 habitacional con densidad de población de 300 hab/ha. (H3) a Uso Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 1.00, para el predio ubicado en calle 1, lote 13, manzana 10, zona 1, del Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", que se identifica con clave catastral 14 01 001 20 710 013 y superficie de 205.00 m2, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

7. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el día 16 de junio de 2017, por el ciudadano Juval Arvizu García, quien solicita el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 300 hab/ha. (H3) a Uso Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 1.00, para el predio ubicado en calle 1, lote 13, manzana 10, zona 1, del Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", que se identifica con clave catastral 14 01 001 20 710 013 y superficie de 205.00 m2, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, se radicó el expediente número **170/DAI/2017**.

Lo anterior con el objeto de regularizar la construcción de una bodega.

8. Se acredita la propiedad del predio ubicado en el predio ubicado en calle 1, lote 13, manzana 10, zona 1, del Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", que se identifica con clave catastral 14 01 001 20 710 013 y superficie de 205.00 m2, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, mediante escritura pública 685, de fecha 22 de agosto de 2014, documento emitido por la Comisión para la Regularización de la tenencia de la Tierra (CORETT), e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 452988/0002 de fecha 4 de septiembre de 2014.

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 Juval Arvizu García, se solicitó a través del oficio SAY/DAI/1430/2017 de fecha 10 de julio de 2017, 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 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/1431/2017 de fecha 11 de julio de 2017, 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 31 de julio de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1062/2018, a través del cual la C. P. María Elena Adame Tovilla, otrora Secretaria de Desarrollo Sostenible, remitió la opinión técnica 138/18, misma que se cita a continuación:

#### "...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, el **C. Juval Arvizu García, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y Servicios (CS), así como la modificación por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) a 1.0, para el predio ubicado en Calle 1 s/n, identificado como Lote 13, Manzana 10, del Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", con superficie de 205.00 m2 e identificado con clave catastral 14 01 001 20 710 013; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior con la finalidad de regularizar la construcción de una bodega que se construyó en el predio.

2. Se acredita la propiedad del predio, identificado como lote 13, manzana 10, zona 1, ubicado en calle 1 s/n, Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", a favor del C. Juval Arvizu García, mediante escritura 685, de fecha 22 de agosto de 2014, documento emitido por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 452988/0002 de fecha 4 de septiembre de 2014.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 13, manzana 10, zona 1, ubicado en calle 1 s/n, en el Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", cuenta con una superficie de 205.00 m2.

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio, cuenta 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 Félix Osoreo Sotomayor, 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 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 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 m2 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 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, condicionante que en este caso, no se da cumplimiento.

5. En base a lo anterior la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la viabilidad de uso de suelo IUS201705853 de fecha 11 de mayo de 2017, 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 se señala que en base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como un uso prohibido, por lo que se determina no viable ubicar una bodega comercial, además de que pretende destinar el 100 % del predio a uso comercial, lo cual no es permitido.

6. El Asentamiento Humano denominado "Santa María Magdalena II, San Sebastián", se genera dentro de la zona Asentamientos Humanos del Ejido Santa María Magdalena, mismo que fue regularizado por autoridades agrarias y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), formada de manera natural a través de una estructura vial con calles que se han urbanizado paulatinamente, con predios en los que predominan los usos habitacionales mezclados con actividades comerciales y de servicios de tipo básico principalmente, en donde la densidad de población homogénea establecida es de 300 hab./ha., en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, a la que se han integrado desarrollos en la zona poniente con los fraccionamientos de tipo popular y de interés social denominados Rancho Bella Vista, La Luna que cuentan con densidad de población de 300 hab./ha. y el fraccionamiento Santa Mónica, Plutarco Elías Calles, cuya densidad de población es de 400 hab./ha., así como proyectos en condominio de tipo popular.

7. De revisión al plano autorizado del Asentamiento Humano, el predio en estudio corresponde a un lote previsto para uso habitacional, considerando predios para uso comercial y de servicios de baja intensidad, para atender requerimientos de actividades comerciales y de servicios de los habitantes.

8. De acuerdo con la petición presentada, el promotor pretende regularizar la construcción existente en el sitio, consistente en una bodega, con la ocupación de la totalidad del terreno con construcción, siendo que para la zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, señala que en zona con uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H2), es permitido un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 el cual solicita se modifique a 1.0, para lo cual no presenta la planta arquitectónica que permita conocer el proyecto, a fin de llevar a cabo un análisis de los espacios con que cuenta, siendo que el proyecto deberá dar cumplimiento a los lineamientos, estrategias y criterios de regulación urbana y ecológica, que generen una imagen urbana armónica, con respeto y equilibrio entre el conjunto de elementos constitutivos al interior en relación con las construcciones colindantes, que garanticen la seguridad de los usuarios y una iluminación y ventilación adecuada sin afectar el entorno urbano, lo que se norma mediante los parámetros de construcción que incluye las áreas libres y restricciones respecto a los lotes colindante en la parte posterior y laterales, mismos que no se cumplen en la edificación que realizó el promotor, así como verificar que se da cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieren conforme a la reglamentación correspondiente.

9. En lo que se refiere al establecimiento de bodegas, los parámetros de planeación se enfocan a limitar su desarrollo en zonas habitacionales, como parte de los objetivos de ordenamiento, a fin de garantizar la consolidación del uso habitacional con actividades afines, y mejoramiento de la estructura vial y urbana, reduciendo actividades de riesgo que requieran transporte pesado y/o contaminantes y así mismo, de acuerdo con la tabla de usos de suelo del citado instrumento urbano de planeación, se observa que los predios con zonificación secundaria para uso Comercial y de Servicios (CS), se deberán ubicar sobre vialidades primarias a nivel urbano, y en predios con superficies mayores a los 760.00 m<sup>2</sup>, que soporten actividades de alta intensidad para una cobertura a nivel de Centro de Barrio, sin que el predio en estudio cumpla con dichas características al ubicarse sobre vialidades secundarias y en una zona habitacional.

10. De inspección al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio se localiza en la esquina formada por la calle Pino y Calle 1 del Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", vialidades internas de carácter local, mismas que se encuentran desarrolladas a base de empedrado y terracería que se encuentran en regular estado de conservación, así mismo al frente del predio se cuenta con guarnición de concreto y banquetas, observando que los lotes que cuentan con frente a la calle 1, predominan los usos habitacionales, 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, existiendo al interior del predio una bodega que ocupa la totalidad del predio con una construcción.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a uso Comercial y Servicios (CS), así como la Modificación a la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 1.00, para el predio ubicado en Calle 1, respecto al predio identificado como lote 13, manzana 10, Zona 1, con superficie de 205.00 m<sup>2</sup> e identificado con clave catastral 14 01 001 20 710 012; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior dado que el uso de suelo Comercial y de Servicios pretendido, es contrario a los usos previstos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, al ubicarse en una zona que fue regularizada para uso habitacional, con una actividad que no forma parte de los servicios básicos de la zona, que al considerar adicionalmente la ocupación de la totalidad del predio para su actividad, limita el que se cuente con espacios iluminados y ventilados de manera natural, conforme a lo requerido por el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, impactando a la iluminación natural y sombreados a las construcciones de viviendas colindantes al no considerar restricciones posteriores de construcción, lo que genera un antecedente para que los predios en la zona se les de un tratamiento similar, en detrimento de la imagen urbana de la zona, siendo necesario corregir los desequilibrios urbanos en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, por lo que su autorización generaría una ocupación del suelo inadecuado e incentivaría el establecimiento de actividades no compatibles con las zonas habitacionales, contribuyendo al detrimento en la calidad de vida de los colonos, lo que es contrario a las políticas y estrategias urbanas establecidas en el Plan Parcial antes señalado, ya que no tienen previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de usos comerciales y/o de servicios no básicos en la zona mezclados con vivienda, y que tiende a restituir la vitalidad habitacional de la zona, desplazando el uso habitacional, por lo que el promotor debe sujetarse al uso de suelo asignado por el Plan Parcial Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

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 Felipe Carrillo Puerto, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto 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" el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 011/0002 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. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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 Felipe Carrillo Puerto, 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 FELIPE CARRILLO PUERTO, 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..."





- 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 Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Felipe Carrillo Puerto.
  - 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
- H4S Habitacional con servicios hasta 400 hab/ha
- CS Comercio y Servicios
- IL Industria Ligera
- IM Industria Mediana
- IP Industria Pesada
- PEA Preservación Ecológica Agrícola
- PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial

#### DESTINOS DEL SUELO

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

#### 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 1, lote 13, manzana 10, zona 1, del Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", que se identifica con clave catastral 14 01 001 20 710 013 y superficie de 205.00 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha (H3).

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 138/18 de fecha 26 de julio 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/4156/2019 de fecha 21 de mayo 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 Juval Arvizu García, quien solicita el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 300 hab/ha. (H3) a Uso Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 1.00, para el predio ubicado en calle 1, lote 13, manzana 10, zona 1, del Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", que se identifica con clave catastral 14 01 001 20 710 013 y superficie de 205.00 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

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

Analizada la **Opinión Técnica número 138/18** de fecha 26 de julio 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 habitacional con densidad de población de 300 hab/ha. (H3) a Uso Comercial y de

Servicios (CS), así como la Modificación a la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 1.00, para el predio ubicado en calle 1, lote 13, manzana 10, zona 1, del Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", que se identifica con clave catastral 14 01 001 20 710 013 y superficie de 205.00 m2, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior en virtud de la incompatibilidad con el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, 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 011/0002 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 300 Hab./ha. (H3), 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 Felipe Carrillo Puerto, 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 011/0002 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 Felipe Carrillo Puerto, 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 de suelo Comercial y de Servicios pretendido, es contrario a los usos previstos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, al ubicarse en una zona que fue regularizada para uso habitacional, con una actividad que no forma parte de los servicios básicos de la zona, que al considerar adicionalmente la ocupación de la totalidad del predio para su actividad, limita el que se cuente con espacios iluminados y ventilados de manera natural, conforme a lo requerido por el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, impactando a la iluminación natural y sombreados a las construcciones de viviendas colindantes al no considerar restricciones posteriores de construcción, lo que genera un antecedente para que los predios en la zona se les de un tratamiento similar, en detrimento de la imagen urbana de la zona, siendo necesario corregir los desequilibrios urbanos en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, por lo que su autorización generaría una ocupación del suelo inadecuado e incentivaría el establecimiento de actividades no compatibles con las zonas habitacionales, contribuyendo al detrimento en la calidad de vida de los colonos, lo que es contrario a las políticas y estrategias urbanas establecidas en el Plan Parcial antes señalado, ya que no tienen previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de usos comerciales y/o de servicios no básicos en la zona mezclados con vivienda, y que tiende a restituir la vitalidad habitacional de la zona, desplazando el uso habitacional, por lo que el promotor debe sujetarse al uso de suelo asignado por el Plan Parcial Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 veintisiete de mayo de 2019, en el Punto 5, Apartado IV, 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 a Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado como Lote 13, Manzana 10, del Asentamiento Humano "Santa María Magdalena II, San Sebastián", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

#### **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 Felipe Carrillo Puerto, y notifique al ciudadano Juval Arvizu García..

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 VEINTIOCHO DE MAYO 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**

**MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de junio de 2019, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se aprueba la delegación de facultades de representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 689, 692 PÁRRAFO PRIMERO, 786 PÁRRAFO SEGUNDO, 795 Y 876 FRACCIÓN I DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO; 174 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25 FRACCIÓN I, 2442, 2444 Y 2449 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 30 FRACCIÓN I, 33 FRACCIÓN VI, 38 FRACCIÓN I Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 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. El artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro otorga a los ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio.
3. Atento a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional y podrá realizarse mediante reglamento o acuerdo, que por su naturaleza, tienen la calidad de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Lo anterior en concordancia con lo dispuesto por el artículo 795 de la Ley Federal del Trabajo.
4. Asimismo el artículo 33 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que el Síndico tendrá la facultad de representar legalmente al municipio ante toda clase de tribunales federales y estatales y delegar esta representación por acuerdo del Ayuntamiento en los casos en que el municipio tenga interés.
5. De igual forma, el Código Civil para el Estado de Querétaro establece en sus artículos 2442, 2444 y 2449 que el mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga, pudiendo ser objeto del mismo todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado.
6. En fecha 20 de mayo de 2019, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio DRH/356/2019 suscrito por el Lic. José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos, solicitando someter a consideración del H. Ayuntamiento el otorgamiento de facultades de Representación Legal del Municipio de Querétaro al Licenciado Yoab Casillas Trujillo, Jefe del área contenciosa de la Jefatura de Relaciones Laborales de la Dirección de Recursos Humanos, Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CG/136/DPC/2019.
7. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/4498/2019 de fecha 05 de junio de 2019, se remitió el expediente a los integrantes de la Comisión de Gobernación para su discusión y análisis.

8. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Gobernación se reunió y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como a éste órgano colegiado así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable la delegación de las facultades de representación del ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos concernientes de la del Área Contenciosa de Relaciones Laborales, de la Dirección de Recursos Humanos, en favor del Licenciado Yoab Casillas Trujillo, Jefe del Área Contenciosa de la Jefatura de Relaciones Laborales de la Dirección de Recursos Humanos, para que actúe en asuntos de carácter legal o jurisdiccional, ante toda clase de personas y autoridades laborales federales y locales; específicamente para articular y absolver posiciones, desistirse, transigir y celebrar convenios en juicios o fuera de él y con la mayor amplitud posible, y en general todas aquellas que requieran cláusula especial, siendo estas enunciativas y no limitativas para que inicien, prosigan, determinen o desistan de toda clase de juicios, recursos o arbitrajes y procedimientos de cualquier orden, inclusive en juicios de amparo, autorizándole expresamente para que lo represente ante los Tribunales del Trabajo, con plenitud de facultades en los términos de los artículos 692 y 876 de la Ley Federal del Trabajo, y artículo 174 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en consecuencia, comparecer y representarlo en las audiencias conciliatorias y en la totalidad del juicio, con plenitud de facultades para los diferentes actos procesales, inclusive para decidir sobre arreglos, transacciones, liquidaciones, indemnizaciones y todo lo relacionado a quejas o demandas de trabajadores al servicio del Municipio de Querétaro...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado II inciso 3) del Orden del Día, por unanimidad de votos, el siguiente:

**“...ACUERDO:**

**ÚNICO.** Se aprueba la delegación de facultades de representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, en favor del Licenciado Yoab Casillas Trujillo, Jefe del Área Contenciosa de la Jefatura de Relaciones Laborales de la Dirección de Recursos Humanos, en los términos precisados en los Considerandos 6 y 8 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 Municipal 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 a partir de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Síndicos Municipales, a la Secretaría de Administración, al Director de Recursos Humanos, al Titular del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro y al Licenciado Yoab Casillas Trujillo...”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE JUNIO DE 2019, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

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

**MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de junio de 2019, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se revoca y designa a un consejero ciudadano integrante del Consejo consultivo de participación ciudadana del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULO 4, 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 16 DE LA DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 38 FRACCIONES I Y XIV LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12 FRACCIÓN III y 16 FRACCIONES V Y VI DEL REGLAMENTO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA FAMILIA DE QUERÉTARO; 14, 33 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y**

**CONSIDERANDO:**

1. Con fundamento en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiere que el varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia. Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.
2. El artículo 115 fracción II de la Carta Magna y 35 de la Constitución particular del Estado, 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.
3. Que la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 16 reconoce a la familia como “el elemento natural de la sociedad y tiene derecho a la protección de la sociedad y del Estado”.
4. De conformidad en lo dispuesto en los artículos 11 y 12 fracción III del Reglamento del Instituto de la Familia de Querétaro, que refiere la integración del Consejo Consultivo de dicho Instituto, deberá contar con la participación ciudadana, que se constituye como órgano auxiliar de carácter honorífico y tiene las funciones de asesorar, recomendar y proponer al Instituto políticas, programas, acciones y proyectos a favor del fortalecimiento de la familia, el cual estará integrado, entre otros, por ocho ciudadanos o representantes de asociaciones de los sectores privado, social o académico, que por su experiencia en materia de familia puedan contribuir al logro de los objetivos del Instituto, los cuales serán designados por el Ayuntamiento.
5. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de junio de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se crea el Organismo Desconcentrado “Instituto Municipal de la Familia de Querétaro”, adscrito a la Coordinación de Institutos Desconcentrados del Municipio de Querétaro, actualmente Coordinación de Delegaciones e Institutos Desconcentrados, que tiene como objetivo fundamental promover el fortalecimiento y desarrollo de las familias del municipio como elemento natural y básico de la sociedad, a través del diseño, seguimiento, evaluación y transversalidad de políticas públicas.
6. En relación a lo anterior, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de septiembre de 2016, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se designa a los Consejeros Ciudadanos Integrantes del Consejo Consultivo de Participación Ciudadana del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro, de entre los cuales, se designó al Dr. Genaro Vega Malagón como ciudadano integrante de dicho Consejo.
7. Mediante oficio IMFAMILIA/2019/243 suscrito por la Mtra. María del Carmen Ortuño Gurza, Directora del Instituto Municipal de la Familia, solicita se someta a la consideración del Honorable Ayuntamiento la revocación al cargo de Consejero del Consejo Consultivo de Participación ciudadana de dicho Instituto a Genaro Vega Malagón, por incurrir en los supuestos señalados en el artículo 16 fracciones V y VI del Reglamento del Instituto Municipal de la Familia, así mismo, propone para ocupar dicho cargo a la Maestra Adriana Ma. Del Carmen Olvera Medina, como parte integrante del Consejo Consultivo del referido Instituto, adjuntando a dicho oficio, el



curriculum vitae de la persona propuesta, del que se desprende que cuenta con experiencia en materia de familia la cual contribuye al logro de los objetivos del Instituto. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CGyF/135/DPC/2019.

8. Que el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 tiene como Eje Transversal la Perspectiva de familia con equidad social. Se parte de la base de que toda acción recae en las personas, de ahí que las políticas públicas deban diseñarse a partir de la cabal comprensión de la dinámica y contexto en que viven las familias con especial atención en la no discriminación de ninguno de sus miembros. Es así que, el bien común promovido por la autoridad municipal ha de tener en cuenta tanto la necesidad de construir un entorno de oportunidades, equidad y respeto en el que los derechos de todos puedan ejercerse, así como el fortalecimiento del tejido social de cada espacio de convivencia a fin de generar una cultura de comunidad, solidaridad y apoyo recíproco.

9. En atención a lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 38 fracciones I y XIV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; las Comisiones Unidas de Gobernación y de la Familia se reunieron para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a las mismas, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la revocación como integrante del Consejo Consultivo de Participación Ciudadana del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro a Genaro Vega Malagón y designar en su lugar a la Maestra Adriana Ma. del Carmen Olvera Medina.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14, 33 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/4499/2019 de fecha 05 de junio de 2019, se remitió el expediente a los integrantes de las Comisiones Unidas de Gobernación y de la Familia para su discusión y análisis...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado III inciso 4) del Orden del Día, por mayoría de votos, el siguiente:

**“...ACUERDO:**

**PRIMERO.** Se revoca el cargo de integrante del Consejo Consultivo de Participación Ciudadana del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro a Genaro Vega Malagón, en los términos del considerando 7 del presente acuerdo. Dejando subsistente el resto del Acuerdo referido en el considerando 6.

**SEGUNDO.** Se designa a la Maestra Adriana Ma. del Carmen Olvera Medina, como integrante del Consejo Consultivo de Participación Ciudadana del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro, en los términos del considerando 7 del presente acuerdo.

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

**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 Municipal 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 del pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

**SEGUNDO.** La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo al Titular de la Coordinación de Delegaciones e Institutos Desconcentrados, a la Directora del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro, al Dr. Genaro Vega Malagón así como a la Mtra. Adriana Ma. del Carmen Olvera Medina...”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE JUNIO DE 2019, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

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

**MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 11 de junio de 2019, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor de la trabajadora **JANISE GOCHICOA ESPINOSA**, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 5, 115 FRACCIÓNES II Y VIII PÁRRAFO SEGUNDO Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 2, 3, 34, 36, 126, 127, 130, 132 BIS, 139, 140, Y 147 FRACCIÓN I, INCISO H), DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, XXXIV Y PENÚLTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.**

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

1. El artículo 5º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos; por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. De la misma forma el artículo 115 fracción VIII de nuestra Carta Magna establece que las relaciones de trabajo entre los municipios y sus trabajadores se regirán por las leyes que expidan las legislaturas de los estados y el artículo 123 del mismo ordenamiento legal garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.

2. De igual manera 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.

3. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, establece que el municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.

4. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.

5. Con fundamento en el artículo 126 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, el derecho a la jubilación y a la pensión por vejez o muerte, nace cuando el trabajador, el cónyuge, sus hijos, o a falta de estos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y satisfagan los requisitos que la misma señala.

6. De igual manera, el artículo 139 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece que tienen derecho a la pensión por vejez los trabajadores que habiendo cumplido sesenta años de edad, se encuentren en los supuestos de años de servicios previstos en el artículo 141 que señala el propio ordenamiento legal en cita.

7. Mediante escrito de fecha 22 de marzo de 2019, la trabajadora **JANISE GOCHICOA ESPINOSA**, solicitó al maestro Luis Bernardo Nava Guerrero, Presidente Municipal de Querétaro, anuencia para tramitar su Pensión por Vejez.

8. El 26 de febrero de 2019, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que la **C. JANISE GOCHICOA ESPINOSA**, empleada número 13538, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con el puesto de Asistente en el Coro Santiago de Querétaro de la Secretaría de Cultura, con fecha de ingreso

del 01 de marzo de 2002, a la fecha, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$11,779.50 (ONCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

**9.** Asimismo mediante escrito de fecha 22 de marzo de 2019, la licenciada M. en A. Andrea Avendaño Macedo, Secretaría de Cultura, solicitó a la Mtra. Alejandra Pulido Briseño, Secretaría de Administración, iniciar los trámites de Pensión por Vejez de la **C. JANISE GOCHICOA ESPINOSA**.

**10.** El 22 de abril de 2019, la titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, la licenciada Atziri Alejandra Pulido Briseño, emitió Dictamen favorable para Pensión por Vejez respecto a la solicitud de la trabajadora **JANISE GOCHICOA ESPINOSA**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

**11.** Por oficio número DRH/944/2019, recibido el 03 de mayo de 2019, en la Secretaría del Ayuntamiento, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al maestro en derecho Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento, someter a consideración del Honorable Ayuntamiento, la solicitud para la emisión del acuerdo de la trabajadora **JANISE GOCHICOA ESPINOSA**, haciendo constar que la trabajadora cuenta con 65 años de edad; percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$11,779.50 (ONCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL), y que la antigüedad laboral es de 17 años, 01 meses y 21 días, anexando a dicho oficio, solicitud signada por la trabajadora, constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, oficio suscrito por la Secretaría de Cultura, copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro, dos fotografías tamaño credencial, copia certificada de la identificación oficial; original del Dictamen Favorable para Pensión por Vejez de fecha 22 de abril de 2019, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/138/DPC/2019.

**12.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su pensión, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

**13.** Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/4497/2019, de fecha 05 de junio del 2019, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

**14.** Conforme a lo dispuesto por los artículos 126, 132 BIS, fracciones I, II y III, 147, fracción I, inciso h), 139, 141, fracción I, de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y relativos; habiéndose cumplido el procedimiento establecido para ese efecto y acorde al dictamen remitido por la Dirección de Recursos Humanos de este municipio, respecto de la solicitud de la trabajadora, es de autorizarse se dé inicio al trámite de pensión por vejez de la trabajadora **JANISE GOCHICOA ESPINOSA**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

**15.** En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente....”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 2), del orden del día, por unanimidad de votos el siguiente:

#### “... ACUERDO

**PRIMERO.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor de la trabajadora **JANISE GOCHICOA ESPINOSA**, en la forma y términos precisados en el dictamen referido en el considerando 10 del presente acuerdo.



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.

3. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, establece que el municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.

4. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.

5. Con fundamento en los artículos 126 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, el derecho a la jubilación y a la pensión por vejez o muerte, nace cuando el trabajador, el cónyuge, sus hijos, o a falta de estos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y satisfagan los requisitos que la misma señala.

6. De igual manera, el artículo 139 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece que tienen derecho a la pensión por vejez los trabajadores que habiendo cumplido sesenta años de edad, se encuentren en los supuestos de años de servicios previstos en el artículo 141 que señala el propio ordenamiento legal en cita.

7. Mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2019, el trabajador **JOSÉ SANTOS GONZÁLEZ**, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro, girar instrucciones a quien corresponda, para iniciar el trámite correspondiente a su pensión.

8. El 06 de marzo de 2019, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que el **C. JOSÉ SANTOS GONZÁLEZ**, empleado número 13781, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con el puesto Auxiliar de Mantenimiento “B” en la Unidad de Mantenimiento de Centros y Parques Recreativos Delegacionales del Instituto del Deporte y la Recreación del Municipio de Querétaro, con fecha de ingreso del 09 de agosto de 2002 a la fecha, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$7,308.00 (SIETE MIL TRECIENTOS OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

9. Asimismo mediante oficio SDHS/IDRMQ/2019/387 de fecha 14 de marzo de 2019, el M.G.D. Hugo Aguilar Rangel, Director del Instituto del Deporte y la Recreación del Municipio de Querétaro, solicitó al licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, apoyo para gestionar el trámite correspondiente para la pensión del **C. JOSÉ SANTOS GONZÁLEZ**.

10. El 08 de abril de 2019, la titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, la licenciada Atziri Alejandra Pulido Briseño, emitió Dictamen favorable para Pensión por Vejez respecto a la solicitud del **C. JOSÉ SANTOS GONZÁLEZ**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

11. Por oficio número DRH/811/2019, recibido el 10 de abril de 2019, en la Secretaría del Ayuntamiento, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al maestro en derecho Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento, someter a consideración del Honorable Ayuntamiento la solicitud para la emisión del acuerdo del **C. JOSÉ SANTOS GONZÁLEZ**, haciendo constar que el trabajador, está adscrito a la Unidad de Mantenimiento de Centros y Parques Recreativos Delegación, cuenta con una edad de 62 años, ha laborado en este Municipio de Querétaro, desde el 09 de agosto de 2002 a la fecha, actualmente percibiendo un sueldo mensual bruto de \$7,308.00 (SIETE MIL TRECIENTOS OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), y que la antigüedad laboral acumulada al día de hoy es de 16 años, 7 meses y 30 días, según documentación que obra en los archivos de la Dirección de Recursos Humanos, anexando a dicho oficio, solicitud signada por el trabajador, constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, registro de antigüedad laboral expedido por el Director de Recursos Humanos y la Secretaria de Administración, escrito suscrito por el Director del Instituto del Deporte y la Recreación, copia certificada del acta de nacimiento del peticionario, dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro, dos fotografías tamaño credencial, copia certificada de la identificación oficial; original del

Dictamen Favorable para Pensión por Vejez de fecha 08 de abril de 2019, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/137/DPC/2019.

**12.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su pensión, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

**13.** Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/4497/2019 de fecha 05 de junio del 2019, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

**14.** Conforme a lo dispuesto por los artículos 126, 132 BIS, fracciones I, II y III, 147, fracción I, inciso h), 139, 141, fracción I, de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y relativos; habiéndose cumplido el procedimiento establecido para ese efecto y acorde al dictamen remitido por la Dirección de Recursos Humanos de este municipio, respecto de la solicitud del trabajador, es de autorizarse se dé inicio al trámite de pensión por vejez del trabajador **JOSÉ SANTOS GONZÁLEZ**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

**15.** En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 1), del orden del día, por unanimidad de votos el siguiente:

#### “ ... A C U E R D O

**PRIMERO.** El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador **JOSÉ SANTOS GONZÁLEZ**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 10 del presente acuerdo.

**SEGUNDO.** En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo, así como el original del expediente **JOSÉ SANTOS GONZÁLEZ**, a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes respecto a la solicitud de pensión por vejez y en términos del artículo 148 tercer párrafo de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remita el expediente a la Legislatura del Estado de Querétaro, para efectos de lo señalado en el artículo 130 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro.

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

**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 Municipal 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 a partir de la fecha de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Humano y Social, de la Dirección de Recursos Humanos y notifique personalmente al trabajador **JOSÉ SANTOS GONZÁLEZ**.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 12 DE JUNIO DE 2019, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**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”.