

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



---

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2018-2021

---

03 de Septiembre de 2019 · Año I · No. 25 Tomo I

## ÍNDICE

- 3 Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad. Se Autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 15 Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 30 Se AUTORIZA, a la persona moral denominada “Lander del Bajío S.A. de C.V.”, propietaria del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Vialidades “Dolores del Río” y “Miguel Angel Buonarroti”, ubicada en la Fracción 3. Se AUTORIZA, a la persona moral denominada “Lander del Bajío S.A. de C.V.”, propietaria del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, la Nomenclatura de las Vialidades “Dolores del Río” y “Miguel Angel Buonarroti”, ubicada en la Fracción 3, del predio en comento.
- 38 Acuerdo por el que Se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, para el predio ubicado en la Calle Abraham González Ledesma, No. 111, identificado como Fracción 1, Lote 11, Manzana 1 Fraccionamiento Parque Comercial Papanoa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 43 Se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 58 Acuerdo por el que se revoca su similar de fecha 25 de septiembre de 2018, aprobado en el punto 4, Apartado V, Inciso 29 del Orden del Día, y se Autoriza el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), para una fracción del predio ubicado en calle Arcángel Uriel N° 75, y una fracción del predio ubicado en calle Ángel Ariel N° 310, Fraccionamiento el Arcángel, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 64 Acuerdo por el que se autoriza el Pago en Efectivo del área de Donación que se debe transmitir para Equipamiento Urbano al Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en Condominio, que se llevó a cabo en el predio ubicado en: Boulevard Peña Flor, número 1085, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 69 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación; Renovación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; Renovación de la Venta Provisional de Lotes y Ampliación de la Nomenclatura del fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, “Jardines de Santiago”, sección los Ciruelos, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 82 Acuerdo por el que se Autoriza la asignación de densidad de población de 500 hab/ha, así como la autorización para contar con un nivel adicional a los permitidos, para llevar a cabo un proyecto de usos mixtos para el desarrollo de 4 viviendas y 2 locales comerciales con una edificación a desarrollarse en 3 niveles y una altura máxima de 9.55 metros, para el predio ubicado en avenida Miguel Hidalgo y Costilla número 5, colonia Centro, delegación municipal Centro Histórico.
- 88 Acuerdo por el que se autoriza la Denominación del Asentamiento y la Nomenclatura Oficial de Vialidades del Asentamiento Humano denominado “Bosques de Bellavista”, ubicado en las parcelas 164 y 167 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 96 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo a uso comercial y servicios (CS), para el predio ubicado en lote 4, de la manzana 4, calzada de los Arcos número 166, fraccionamiento Loma Dorada, delegación municipal Centro Histórico.

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 FRACCIÓN 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 de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión 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 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 Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, 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 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).*

*I.I.I.- La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI 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 09 de abril de 2019, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible el Mtro. Genaro Montes Díaz, el Arq. José Luis Valle García, Representante Legal de Arquerías Del Real, S.A de CV., solicita la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2**, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

#### **DICTAMEN TÉCNICO.**

1. Mediante Escritura Pública número 26,919 de fecha 19 de mayo de 2005, ante la fe del Lic. Juan Carlos Barrón Lechuga, Notario Adscrito a la Notaría Pública Numero 27, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Ciudad de San Luis Potosí bajo el folio mercantil electrónico 22,127 de fecha 15 de julio de 2005, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Arquerías del Real S.A de C.V., por parte de los señores José Zúñiga Sánchez y José Antonio Martínez Estrada y nombran al señor José Luis Valle García como administrador único el cual será el representante de la sociedad gozando de las siguientes facultades: poder amplísimo para pleitos y cobranzas, poder amplísimo para actos de administración, poder amplísimo para actos de dominio, poder para otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos y operaciones de crédito, ejecutar y hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea, designar o revocar nombramientos y gozará para poder amplio para comparecer en nombre de la sociedad.

2. Mediante Escritura Pública número 67,060 de fecha 23 de junio de 2006, ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública número Cuatro de esta partida judicial, Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio Inmobiliario 00080073/0003 de fecha 24 de mayo de 2007, se hace constar el contrato de compraventa del predio rústico ubicado en la Parcela 32 Z-1 P 1/1, con una superficie 5-82-61.70, en el Ejido de Menchaca del Municipio de Querétaro, que celebran de una parte los señores Porfirio Mata Ramírez, asociado con su esposa la señora Herminia Granados García, representados en este acto por el señor Vicente Mata Granados, denominado como la parte vendedora y de la otra parte la sociedad denominada “Arquerías del Real”, S.A. de C.V. representada por su administrador único, el señor Arq. José Luis Valle García, a quien se le denomina como la parte compradora.

3. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/0425/2009 de fecha 27 de marzo de 2009, con número de expediente QR-015-02-D, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas a construirse en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

4. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. PO188/2012 de fecha 21 de febrero de 2012, con número de expediente DP09B, informó que es factible suministrar servicio al Lote destinado a fraccionarse y al que se pretende denominar “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

5. La Dirección de Tránsito Municipal mediante oficio No. SSPM/DT/IT/1027/2012 de fecha 6 de junio de 2012, considera factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, para el predio al que identifica como “Residencial del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas en el mismo.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo No. DUS201205646 de fecha 8 de agosto de 2012, para el predio al que identifica como “Residencial del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 58,261.70 m<sup>2</sup>; autorizando un desarrollo habitacional con 350 viviendas.

**7.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2594/2012 de fecha 5 de septiembre de 2012, emitió el Alineamiento Vial, que deberá de respetar en la colindancia oriente del predio que conforma el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**8.** La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/CPU/FC/2861/2012 de fecha 28 de septiembre de 2012, emitió la autorización del proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento “Del Bosque”, a ubicarse en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, con una superficie de 58,261.70 m2.

**9.** Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0114/2013 de fecha 15 de marzo de 2013, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emite la autorización en materia de Impacto Ambiental para el predio con superficie total de 58,261.70 m2, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P 1/1, Ejido Menchaca, exclusivamente para 284 viviendas, las 66 viviendas faltantes serán autorizadas una vez que cuente con factibilidad de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, con una vigencia de 2 años calendario a partir de la recepción del mismo.

**10.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio SSPM/DAAP/3079/2014 de fecha 13 de noviembre de 2014, emite la autorización del proyecto de alumbrado correspondiente al Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**11.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2301/2014 de fecha 14 de noviembre de 2014, la modificación al proyecto de Lotificación al Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**12.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Mantenimiento de infraestructura, mediante oficio SSPM/DMI/CNI/0826/2014 de fecha 3 de diciembre de 2014, emite la autorización del proyecto de áreas verdes del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**13.** La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 09 de febrero de 2015, signado por el Jefe del Departamento de Planeación de la Zona División Bajío, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerida para el Fraccionamiento “Del Bosque”, localizado en la Parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**14.** La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 11 de febrero de 2015, signado por el Jefe del Departamento de Planeación de la Zona División Bajío, otorga la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica requerida para el Fraccionamiento “Del Bosque”, localizado en la Parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**15.** La Comisión Estatal de Electricidad emitió la aprobación de proyecto número 76558/2015 de fecha 27 de marzo de 2015, mediante planos de media tensión, plano de baja tensión y plano de alumbrado para el Fraccionamiento “Del Bosque”, localizado en Parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**16.** La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio SSPM/703/DGM/IV/2015 de fecha 06 de mayo de 2015, Autorizo el Impacto Vial para un Desarrollo Habitacional de 350 viviendas denominado “Del Bosque”, localizado en la Parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**17.** La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Acuerdo con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, emite la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**18.** Para dar Cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable ahora la Secretaría de Desarrollo Sostenible con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, el Desarrollador presenta comprobantes de pago emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales:

- Número Z-3857823 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$338,326.75, relativo a los Derechos de Supervisión del fraccionamiento.
- Número Z-3857821 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$249,981.07, relativo a los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento.
- Número Z-3857822 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$94,417.93, relativo a Impuesto por Superficie Vendible Comercial y Servicios del fraccionamiento.

•Número Z-3857819 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$8,272.13, relativo a Derechos por Nomenclatura del fraccionamiento.

**19.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente EXP.-020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

•Acuerdo Cuarto y Transitorio Tercero: Escritura Pública Número 108, 206 de fecha 11 de enero de 2016, pasada ante la Fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 4, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00532267/0001 y 00532268/0001 de fecha 03 de mayo de 2016, se hace constar la transmisión a Título gratuito y favor de Municipio de Querétaro de una superficie de 1,747.97 m2 por concepto de área verde y una superficie de 4,078.61 m2 por concepto de equipamiento urbano, y una superficie de 20,900.12 m2 por concepto de Vialidades del Fraccionamiento, así como la protocolización del citado Acuerdo.

•Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 15 de septiembre de 2015, Año III, Número 68 Tomo I., Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, Tomo CXLVIII de fecha 25 de septiembre de 2015 Número 71 y Tomo CXLVIII de fecha 02 de octubre de 2015 Número 75., Publicación del Periódico Noticias de fecha 05 de noviembre de 2015 y Periódico Diario de Querétaro de fecha 26 de febrero de 2016.

**20.** La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio folio 16-023 de fecha 08 de marzo de 2016, con número de expediente QR-015-02-D, emitió la autorización del proyecto, mediante planos de red de agua potable, planos de red de alcantarillado sanitario y planos de red de alcantarillado pluvial, para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**21.** La Comisión Estatal de Aguas emitió la ratificación mediante oficio número VE/0684/2016 de fecha 29 de marzo de 2016, expediente QR-015-02-D la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas, para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**22.** La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/COU/FC/1936/2016 de fecha 23 de junio de 2016, emitió el porcentaje del avance de las obras de urbanización del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, señalando que:

*“...Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento cuenta con un avance estimado del 33.29 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que 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 total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$13,268,558.19 (Trece millones doscientos sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y ocho pesos 19/100 M.N.) correspondiente al 66.71 % de obras pendientes por realizar...”.*

**23.** En cumplimiento a lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta póliza de fianza emitida por afianzadora DORAMA S.A; con folio 645283, número de fianza 16A17203, de fecha 23 de junio de 2016, a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$13, 268,558.19 (Trece millones doscientos sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y ocho pesos 19/100 M.N.) correspondiente al 66.71% de obras pendientes por realizar y para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento, teniendo el presente una vigencia de 2 años.

**24.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio número SSMA/DCA/829/2016 de fecha 12 de agosto de 2016, emite la ratificación del impacto ambiental para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad.

**25.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante oficio DDU/COU/FC/4305/2016 de fecha 24 de agosto de 2016, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento en dos Etapas, sin modificar las Superficies de Transmisión Gratuita, la Superficie Vendible, ni la traza Urbana.

**26.** La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2016, identificado con el expediente número EXP. 034/2016 de fecha 10 de octubre de

2016, emite el Acuerdo en que se Autorizó la Relotificación y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

27. Para dar cumplimiento a los Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2016, identificado con el expediente número EXP. 034/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, se Autorizó la Relotificación y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Del Bosque", el Desarrollador presenta:

- Transitorio Primero el Desarrollador presenta publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 15 de noviembre de 2016, año II, No. 29 Tomo I, Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CXLIX de fecha 23 de diciembre de 2016, número 66 y Tomo CXLIX, de fecha 25 de noviembre de 2016, No. 63, publicación del periódico Noticias de fecha 23 de octubre de 2016 y Diario de Querétaro de 15 de noviembre de 2016.
- Transitorio Tercero: Escritura Pública número 113,313 de fecha 14 de diciembre de 2016, ante la fe del Lic. Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito de la Notaría Pública Número 4 de esta Demarcación Notarial de la cual es Titular el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios comerciales 00555415/0001 al 00555699/0001 de fecha 31 de enero de 2017, se hace constar la protocolización del acuerdo antes citado, la formalización del convenio de división de hipoteca en primer lugar y fijación de valores de libranza y ratificación del instrumento público 108,206 de fecha 11 de enero de 2016.

28. La Comisión Estatal de Electricidad emite Acta de Entrega Recepción de fecha 23 de enero de 2017, para el Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad

29. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDESOS/DG/DDU/COU/FC/0640/2017 de fecha 05 de junio de 2017, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad, debido a la fusión de predios, para que concuerden con las tomas de agua Autorizadas, por el Organismo operador, autorizadas mediante, Expediente EXP.- 034/16 de fecha 10 de octubre de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible.

30. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDESOS/DG/DDU/COU/FC/1202/2017 de fecha 22 de septiembre de 2017, emitió la Autorización del Visto Bueno al proyecto de Relotificación del Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad, debido a que la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro solicitó ampliar el radio de la vialidad en 7.13 m<sup>2</sup>, en el Lote 1, Manzana 1, Etapa 2, con lo que se incrementa la superficie vial y disminución de la superficie comercial y de servicios, sin modificar la superficie vendible Habitacional, quedando, las superficies para la totalidad del fraccionamiento, conforme a los datos que se encuentran indicados en el plano anexo y son las siguientes:

**RELOTIFICACIÓN OFICIO SEDESOS/DG/DDU/COU/FC/0640/2017 DE FECHA 05 DE JUNIO DE 2017, CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "FRACC. DEL BOSQUE, MUNICIPIO DE QUERÉTARO"**

USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	27,661.57	47.48%	276	276
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,861.41	6.63%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.00%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.00%	0	1
VIALIDAD	20,912.14	35.89%	0	0
<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>58,261.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>276</b>	<b>286</b>

**PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "FRACC. DEL BOSQUE, MUNICIPIO DE QUERÉTARO"**

USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	27,661.57	47.48%	276	276
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,854.28	6.62%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.00%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.00%	0	1
VIALIDAD	20,919.27	35.90%	0	0
<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>58,261.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>276</b>	<b>286</b>

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	27,571.57	51.50%	275	275
COMERCIAL Y SERVICIOS	0	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.62%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.26%	0	1
VIALIDAD	20,139.92	37.62%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>53,538.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>275</b>	<b>277</b>

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1 "FRACC. DEL BOSQUE				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	27,571.57	51.55%	275	275
COMERCIAL Y SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.62%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.27%	0	1
VIALIDAD	20,092.29	37.56%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>53,490.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>275</b>	<b>277</b>

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	90	1.91%	1	1
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,861.41	81.75%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	0	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	0	0.00%	0	0
VIALIDAD	772.22	16.35%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4,723.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>1</b>	<b>9</b>

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2 "FRACC. DEL BOSQUE				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	90.00	1.89%	1	1
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,854.28	80.78%	0	8
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
VIALIDAD	826.98	17.33%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4,771.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>1</b>	<b>9</b>

Debido al ajuste en las medidas de las vialidades en la Etapa 2, incidiendo en la traza urbana, deberá de realizar la transmisión a Título gratuito y favor de Municipio de Querétaro mediante escritura pública la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público, de una superficie de 7.13 m2, por concepto de Vialidades del Fraccionamiento.

31. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de febrero del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

32. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de febrero del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Del Bosque", ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad el Desarrollador presenta:

- Tercero y Cuarto: Escritura Pública número 117,301 de fecha 08 de junio de 2018, ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario adscrito de la Notaria Pública número 04 de esta ciudad de Santiago de Querétaro, quien es titular el Lic., Alejandro Maldonado Guerrero, instrumento inscrito ante el Registro Público bajo los folios inmobiliarios: 00555497/0005, 00555510/0003, 00555413/0002, 00555475/0003, 00555478/0003, 00555481/0003, 00555483/0004, 00555484/0003, 00555496/0008, 00555511/0008, 00555512/0010, 00555513/00009, 00555514/0010, 00555588/0003, 00555589/0004, 00555590/0003, 00555591/0003, 00555592/0003, 00555618/0003, 00555619/0003, 00555623/0003, 00555625/0003, 00555628/0003, 00555630/0003, 00555632/0003, 00555633/0003, 00555646/0003, 00594134/0001, 00555699/0003 y 00555700/0002 de fecha 04 de septiembre de 2018, se hace constar la donación de una superficie de 7.13 m2, por concepto de Vialidades del Fraccionamiento y la protocolización del presente Acuerdo.



- Quinto: Recibo oficial número R-2013297 de fecha 11 de abril de 2018, por la superficie vendible comercial y servicios de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento “Del Bosque” y recibo oficial número Z-7537550 de fecha 02 de marzo de 2018, por los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico por la Relotificación de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”.
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta oficial del Municipio de Querétaro de fecha 02 de mayo de 2018, Año II, Número 67, Tomo I y Publicación del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CLI, de fecha 11 de mayo de 20148, Número 38.

33. La Comisión estatal de Aguas del Estado de Querétaro mediante emite el contrato de ampliación para la prestación del Servicio de Agua Potable de fecha 29 de noviembre de 2018, contrato DDF/184/2018R1, 40 unidades con una vigencia hasta el 29 de mayo de 2019, para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad.

34. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/1882/2019, de fecha 15 de abril DE 2019, se emite el porcentaje del avance de obras de urbanización para el Fraccionamiento “Del Bosque”, Etapa 2, ubicado en la Parcela No. 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento en comento, y Venta de lotes, al respecto, con el debido respeto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 160, 163, 164, 194, 198, 199 y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, vigente, le comunico lo siguiente:

*Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento Del Bosque, Etapa 2 cuenta con un avance estimado de 93.75% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que 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 total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$71,131.32 (setenta y un mil ciento treinta y un pesos 32/100 M.N.) correspondiente al 6.25% de obras pendientes por realizar.*

35. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad la siguiente cantidad:

<b>Derechos de Supervisión Etapa 2, del Fraccionamiento Del Bosque</b>			
\$875,152.24	x	1.875%	\$16,409.10
		<b>Total.</b>	<b>\$16,409.10</b>

(Dieciséis mil cuatrocientos nueve pesos 10/100 M.N.)

36. 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 Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, la siguiente cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve 67/100 M.N.).

37. 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 Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, la siguiente cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve 67/100 M.N.).

**Mediante oficio número SAY/5995/2019, de fecha 23 de julio de 2019, se informa que el día 19 de julio 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:**

**Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.**

**Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 08 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.**

### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada “Arquerías del Real”, S.A de CV., representada por el Arq. José Luis Valle García, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2**, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González 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. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada Arquerías del Real, S.A de CV., representada por el Arq. José Luis Valle García, la Autorización la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2**, del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización Etapa 2**, del Fraccionamiento “Del Bosque”, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

3. 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 correspondientes por:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 35, del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 36, del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 37, del presente Estudio Técnico.

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.

4. EL Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales a partir de la autorización del presente documento 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 total de las obras de urbanización que falten por ejecutar como lo señala el Considerando 34, del presente Estudio Técnico., así como oficio de validación de dicha fianza, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano.
5. EL Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales a partir de la autorización del presente documento, el avance de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

6. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del 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, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
9. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
10. 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.
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. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
13. 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 de acuerdo 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 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 (Unidades 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.
14. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como 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.
15. El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
16. 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, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE OCTUBRE DEL 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: 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); I.I.I.- LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VI 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 “Arquerías del Real”, S.A de CV., representada por el Arq. José Luis Valle García, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2,** del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González 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.** Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada Arquerías del Real, S.A de CV., representada por el Arq. José Luis Valle García, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2,** del Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización Etapa 2,** del Fraccionamiento “Del Bosque”, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

**TERCERO.** 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 correspondientes por:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 35, del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 36, del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento “Del Bosque”, como lo señala el Considerando 37, del presente Estudio Técnico.

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.

**CUARTO.** EL Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales a partir de la autorización del presente documento 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 total de las obras de urbanización que falten por ejecutar como lo señala el Considerando 34, del presente Estudio Técnico., así como oficio de validación de dicha fianza, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano.

**QUINTO.** EL Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales a partir de la autorización del presente documento, el avance de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento “Del Bosque”, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**SEXTO.** Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del 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, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**OCTAVO.** Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**NOVENO.** El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

**DÉCIMO.** 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.

**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.** De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

**DÉCIMO TERCERO.** 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 de acuerdo 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 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 (Unidades 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 CUARTO.** En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como 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 QUINTO.** El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

**DÉCIMO SEXTO.** 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", mediando un plazo mínimo 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, el plazo para que el Desarrollador realice la protocolización de la presente autorización, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al que se le haya notificado la autorización.

El Desarrollador deberá presentar ante ésta 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 será vinculante para el Desarrollador desde la fecha de autorización, y sólo para efectos de terceros, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

**TERCERO.** La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse ante el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo del 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.

El plazo para que el Desarrollador realice la protocolización de la presente autorización, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al que se le haya notificado la autorización.

**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 a la persona moral denominada "Arquerías Del Real", S.A de CV., representada por el Arq. José Luis Valle García.

**Querétaro, Querétaro, a 24 de julio de 2019**

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

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

**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 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN 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 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 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 Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, 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 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.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI 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 07 de mayo de 2019, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, presentado por el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de “CECSA de Querétaro del Centro” S.A. de C.V., solicita la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría número 18 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público del Propiedad y de Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio Mercantil número 00002295, comparecen: el C.P. Camerino Hernández Gamboa, en su carácter de Delgado Especial de la persona moral denominada “SERENA RECOSTA”, S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales; Asimismo se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.

2. Mediante Escritura Pública número 22,757 de fecha 17 de octubre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios 00192008/004, 00192009/004, 00386476/0003 y 00301571/0003 de fecha 02 de octubre de 2014, se hace constar la comparecencia de: una primera parte la Señora Evangelina Urquiza Soto, por su propio derechos y en representación de los Señores Camilo Salinas Ruiz y Gloria González Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora, y de una según parte la sociedad mercantil denominada CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., representada en este acto por su Apoderada General, la señora Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora y manifiestan que vienen a formalizar el contrato de compraventa de las Parcelas:

- **Parcela 217 Z-3 P1/1 del Ejido el Nabo, con una superficie de 477-89.68 HAS.**
- **Parcela 216 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 4-05-42.27 HAS.**
- Parcela 14 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, con una superficie de 2-31-77.22 HAS.
- Parcela 18 Z1P1/1 del Ejido La Purísima, con una superficie de 8-75-45.39 HAS.

3. Mediante Escritura Pública número 22,758 de fecha 17 de octubre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios 00169483/0005, 00206135/0005, 00169486/0005, 00169482/0005 y 0016948390/0005 de fecha 02 de octubre de 2014, se hace constar la comparecencia de: una primera parte del Señor Alejandro Zendejas Hernández, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora, y de una según parte la sociedad mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., representada en este acto por su Apoderada General, la señora Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora y manifiestan que vienen a formalizar el contrato de compraventa de las Parcelas:

- Parcela 222 Z-3 P1/1, del Ejido El Nabo, con una superficie de 0-13-34.60 HAS.
- Parcela 218 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 1-49-03.19 HAS.
- Parcela 220 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 1-86-88.66 HAS.
- Parcela 221 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 3-25-13.66 HAS.
- Parcela 223 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 2-50-10.06 HAS.



4. Mediante Escritura Pública número 19,135 de fecha 17 de octubre de 2013, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios: 0071018/0003, 00052570/0003, 00052548/0003 y 00169487/0004 de fecha 12 de noviembre de 2014, se hace constar:

- La compraventa a plazos que celebran “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Alejandro Zendejas Hernández y de otra los Señores Agripina Longino Muñoz y José de Jesús Ávila Rivera, en lo sucesivo la parte vendedora, ambas representadas por el señor Luis Miguel Rivas López, de un predio ubicado en la Manzana P2/2, Etapa Z-2, Parcela 71 Z-2 P2/2 Del Ejido Casa Blanca con una superficie de 38,004.00 m2.
- Compraventa a Plazos que celebran por una parte “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Alejandro Zendejas Hernández y de otra los Señores Joaquín Trenado Frías y Ma. Paz Díaz Robles, en lo sucesivo la parte vendedora, ambas representadas por el señor Luis Miguel Rivas López, de un predio ubicado en el Lote 65 Etapa Z-2, Parcela 65 Z-2, Del Ejido Casa Blanca con una superficie de 38,009.00 m2.
- Compraventa a Plazos que celebran por una parte “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Alejandro Zendejas Hernández y de otra los Señores José Torres Luna y Sara Colchado Mendieta, en lo sucesivo la parte vendedora, ambas representadas por el señor Luis Miguel Rivas López, de un predio ubicado en el Lote 66 Etapa Z-2, del Ejido la Cañada Casa Blanca/ Ejido Casa Blanca con una superficie de 81,040.63 m2.
- **Compraventa que celebran por una parte “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Alejandro Zendejas Hernández y de otra Luis Miguel Rivas López en lo sucesivo la parte vendedora, de la Parcela 219 Z3 P1/1, del Ejido el Nabo con una superficie de 29285-32 HAS.**

5. Mediante Escritura Pública número 17,267 de fecha 13 de enero de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública 18, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 00447754/0003 de fecha 23 de marzo de 2015, se hizo constar la Compraventa que formalizan por una parte el señor Alejandro Zendejas Hernández como parte vendedora y por otra como la parte compradora “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, S.A. de C.V., representada en este acto por su representante Legal Luis Miguel Rivas López, de la Parcela 373 Z-ZP1/1, Ejido el Nabo con una superficie de 0-58-51.91 HAS.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio con folio DP 083291/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, emite la Factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica, para la parcela 222 del Ejido el Nabo, donde se ubica el Desarrollo Denominado “Lago de Juriquilla”. Así mismo quedan pendientes la presentación por parte del promotor de los proyectos de Baja y Media Tensión autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla” avalados por dicha dependencia.

7. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número B00.921.04.-2315/15 de fecha 24 de agosto de 2015, emite la validación del Estudio Hidrológico de la cuenca con influencia en el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, con una superficie de 0.215 Km2, se Localiza al Norponiente de la Ciudad de Santiago de Querétaro, en las Localidades de Juriquilla y es colindante con los arroyos El Arenal y Las Tinajas aportadoras del Rio Querétaro.

8. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número B00.921.04.-00442/16 de fecha 02 de marzo de 2016, emitió Proyecto de Delimitación Arroyos de las Tinajas y Arenal, ubicados en el predio donde se desarrolla el Fraccionamiento Lago de Juriquilla, documento en el cual se indica lo siguiente:

La superficie considerada como terreno federal de los arroyos Las Tinajas y El Arenal incluye el área del cauce y sus Zonas Federales; El predio propiedad de su representada es cruzado por el arroyo Las Tinajas ocupando una superficie de terreno federal de 5331.939 m2 y es colindante con la margen derecha del arroyo El Arenal ocupando una superficie de terreno federal de 2901.633 m2.

Es importante señalar que los terrenos federales de estos arroyos, son imprescriptibles e inalienables por lo que no podrán ser considerados como parte del predio colindante, ni como áreas de donación, debiendo preservarse libres de cualquier obstrucción o construcción, además de que por su funcionalidad no pueden considerarse como infraestructura vial de la propiedad.

9. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número B00.921.04.-00665/16 de fecha 30 de marzo de 2016, emitió el oficio de verificación y colocación de mojoneras para delimitación de las zonas federales en su colindancia con las Localidades de Juriquilla y es colindante con los arroyos El Arenal y Las Tinajas aportadoras del Rio Querétaro, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”.

10. La Dirección de Catastro Municipal adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emite el Deslinde Catastral Folio DMC2016054 de fecha 22 de agosto de 2016, para las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/458/2016 de fecha 07 de noviembre de 2016, autorizo en Materia de Impacto Ambiental para una superficie de 152,303.051 m2, y exclusivamente para el desarrollo de 278 viviendas y 120 lotes comerciales, pertenecientes al Fraccionamiento

“Lago de Juriquilla” y para las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222 y 223, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, en cuyo apartado CUARTO, se establece la prohibición para “...desarrollar obras de acceso y vialidades en el sureste del predio, en tanto no presente el permiso de ocupación de la zona federal emitido por la Comisión Nacional del Agua”.

**12.** Mediante Escritura Pública número 32,766 de fecha 16 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio Inmobiliario 00447754/0004 de fecha 09 de mayo de 2017, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2016054 de fecha 22 de agosto de 2016, emitido por la Dirección de Catastro Municipal para las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**13.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Licencia de Fusión de Predios, número FUS201700012 de fecha 12 de enero de 2017, autorizo fusionar las parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con la finalidad de generar una sola Unidad Topográfica con una superficie total de 215,566.548 m<sup>2</sup>.

**14.** La Coordinación de la Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. DDU/COU/FC/2344/2017, de fecha 24 de mayo de 2017, emitió el Alineamiento Vial para las Parcelas: 216,217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 Z-3 P1/1 del Ejido el Nabo en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en que se indica que el Alineamiento vial a respetar es de 26.00 metros como continuidad de una vialidad perteneciente al Fraccionamiento “Cumbres del Lago”.

**15.** Mediante Escritura Pública número 33,884 de fecha 18 de mayo de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio Inmobiliario 00565800/0001 de fecha 30 de junio de 2017, se hace constar la Protocolización la Fusión de Predios, número FUS201700012 de fecha 12 de enero de 2017, autorizo fusionar las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**16.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/822/2017 de fecha 22 de mayo de 2017, emite Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para **556 viviendas**, para las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, quedando pendientes la presentación por parte del promotor de los proyectos de Redes Hidráulicas, Sanitarias y Pluviales, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, avalados por dicha dependencia.

**17.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 Habitantes/ Hectárea y Servicios (H2S), para las parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**18.** Mediante Escritura Pública 34,261 de fecha 3 de julio de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio Inmobiliario 00565800/0002 de fecha 07 de agosto de 2017, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 200 Habitantes/ Hectárea y Servicios (H2S), para las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**19.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo No. DUS201708603 de fecha 31 de julio de 2017, emitió la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo Permitido para un Desarrollo Habitacional con 862 viviendas, con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios para el desarrollo denominado “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 215,566.55 m<sup>2</sup>, asimismo el promotor deberá de cumplir con cada una de las condicionantes impuestas en este documento.

**20.** La Secretaria de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante oficio SEMOV/2068/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, Factible exclusivamente para 862 viviendas del Desarrollo “Lago de Juriquilla”, condicionado a cumplir con las medidas de mitigación vial establecidas en dicho oficio, por lo que al desarrollar áreas comerciales y/o de servicios deberán realizar el Estudio de Impacto en Movilidad correspondiente, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 215,566.55 m<sup>2</sup>.

21. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/330/2017 de fecha 26 de octubre de 2017, autorizo en Materia de Impacto Ambiental, para una superficie de 215,566.55 m2, perteneciente al Fraccionamiento "Lago de Juriquilla, ubicado en las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, para las Etapas I, II, III y IV con un total de 556 viviendas.

22. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. SEDESU/SSMA/330/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno, correspondiente al proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla" ubicado en la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, del que los lotes de uso Condominal son para uso habitacional, el cual cuenta con una superficie de 215,566.55 m², quedando las superficies autorizadas del Fraccionamiento de la siguiente manera:

<b>TABLA DE SUPERFICIES GENERAL "LAGO DE JURIQUELLA"</b>					
	<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTES</b>
AREA VENABLE	CONDOMINAL	64,981.27	30.14%	641	10
	HABITACIONAL	63,468.58	29.44%	221	221
	COMERCIAL	7,080.68	3.28%	0	3
DONACION	TRANSMISION GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	2,268.77	1.05%	0	2
	TRANSMISION GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	10,778.89	5.00%	0	1
	TRANSMISION GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	9,643.20	4.47%	0	7
AREA NO VENABLE	PASO DE SERVICIO CEA	529.48	0.25%	0	5
	RESERVA FEDERAL	8,255.49	3.83%	0	4
	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	973.35	0.45%	0	1
	VIALIDAD	47,586.84	22.08%	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>215,566.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>862</b>	<b>254</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1 "LAGO DE JURIQUELLA"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTES</b>
HABITACIONAL	16,605.94	29.12%	56	56
CONDOMINAL	3,740.02	6.56%	30	1
TRANSMISION GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	4,201.16	7.37%	0	5
TRANSMISION GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	10,778.89	18.90%	0	1
TRANSMISION GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	1,168.10	2.05%	0	1
AREA COMERCIAL	1,015.09	1.78%	0	1
VIALIDAD	19,511.60	34.22%	0	0
<b>TOTAL ETAPA 1</b>	<b>57,020.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>86</b>	<b>65</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2 "LAGO DE JURQUILLA"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTES</b>
HABITACIONAL	7,587.08	24.11%	27	27
CONDOMINIAL	7,512.87	23.88%	84	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	5,241.45	16.66%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA	1,100.67	3.50%	0	1
COMERCIAL		0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL		0.00%	0	0
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	973.35	3.09%	0	1
PASO DE SERVICIO CEA	205.67	0.65%	0	2
VIALIDAD	8,844.30	28.11%	0	0
<b>TOTAL ETAPA 2</b>	<b>31,465.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>111</b>	<b>34</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3 "LAGO DE JURQUILLA"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTES</b>
HABITACIONAL	13,321.21	42.63%	45	45
CONDOMINIAL	10,273.68	32.87%	63	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	200.59	0.64%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
PASO DE SERVICIO CEA	169.47	0.54%	0	2
VIALIDAD	7,286.78	23.32%	0	0
<b>TOTAL ETAPA 3</b>	<b>31,251.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>108</b>	<b>51</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 4 "LAGO DE JURQUILLA"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTES</b>
HABITACIONAL	25,954.35	68.19%	93	93
CONDOMINIAL		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	10.64	0.03%	0	1
PASO DE SERVICIO CEA	154.34	0.41%	0	1
VIALIDAD	11,944.16	31.38%	0	0
<b>TOTAL ETAPA 4</b>	<b>38,063.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>93</b>	<b>95</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 5 "LAGO DE JURIQUILLA"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTES</b>
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL	19,357.59	91.89%	210	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	1,708.35	8.11%	0	1
VIALIDAD		0.00%	0	0
<b>TOTAL ETAPA 5</b>	<b>21,065.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>210</b>	<b>2</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 6 "LAGO DE JURIQUILLA"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTES</b>
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL	4,408.32	100.00%	0	1
VIALIDAD		0.00%	0	0
<b>TOTAL ETAPA 6</b>	<b>4,408.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 7 "LAGO DE JURIQUILLA"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTES</b>
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL	6,805.41	100.00%	72	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
VIALIDAD		0.00%	0	0
<b>TOTAL ETAPA 7</b>	<b>6,805.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>72</b>	<b>1</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 8 "LAGO DE JURIQUILLA"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTES</b>
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL	6,428.25	54.87%	72	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	5,287.18	45.13%	0	1
VIALIDAD		0.00%	0	0
<b>TOTAL ETAPA 8</b>	<b>11,715.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>72</b>	<b>2</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 9 "LAGO DE JURIQUELLA"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTES</b>
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL	1,657.27	100.00%	0	1
VIALIDAD		0.00%	0	0
<b>TOTAL ETAPA 9</b>	<b>1,657.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 10 "LAGO DE JURIQUELLA"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. VIVIENDAS</b>	<b>No. LOTES</b>
HABITACIONAL		0.00%	0	0
CONDOMINAL	10,863.45	89.69%	110	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PUBLICA		0.00%	0	0
COMERCIAL		0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	1,249.32	10.31%	0	1
VIALIDAD		0.00%	0	0
<b>TOTAL ETAPA 10</b>	<b>12,112.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>110</b>	<b>2</b>

23. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

24. En cumplimiento a los Acuerdos Sexto, Séptimo, Octavo, Décimo, Transitorios Primero y Tercero, del Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Sexto: Mediante Escritura Pública número 39,047 de fecha 19 de diciembre de 2018, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaria Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la Transmisión a Título Gratuito de una superficie de 10,778.89 m2, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 9,643.20 m2 por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 2,268.77 m2 por concepto de Plaza Pública y una superficie de 47,586.84 m2 por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento.
- Séptimo: Recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-6753253 de fecha 26 de enero de 2018, por los Derechos de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
  - Recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-2251434 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", recibos oficiales emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-2251434 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 y Recibo Oficial No. Z-2251433 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
  - Recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. R-12025140 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. R- 12025141 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Condominal de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. R-

12025142 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Comercial de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. R-12025143 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Etapa 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla" y recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. R-12025144 de fecha 09 de febrero de 2018, por los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Condominal de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".

- Recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-2251434 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", recibos oficiales emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-2251434 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 y Recibo Oficial No. Z-2251433 de fecha 29 de enero de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
  - Recibos oficiales emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-6753252 y Z-6753253 de fecha 26 de enero de 2018, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
  - Recibos oficiales emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-6753244 y Z-67532454 de fecha 26 de enero de 2018, por el servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
  - Recibo oficial emitido por la Secretaría de Finanzas, No. Z-6753250 de fecha 26 de enero de 2018, por los Denominación del fraccionamiento y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".
- **Octavo:** La Comisión Estatal de Aguas emite mediante planos el proyecto aprobado del sistema de drenaje pluvial, sistema de drenaje sanitario, sistema de agua potable de fecha 28 de agosto de 2018, para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
  - **Décimo:** La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número DDF/01629/2018, SCG-20183-18, de fecha 04 de diciembre de 2018, emite la factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 556 viviendas, para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cual tendrá vigencia hasta el 04 de junio de 2019 y oficio número DDF/01627/2018, SCG-20187-18, de fecha 04 de diciembre de 2018, emite la factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 10 viviendas el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cual tendrá vigencia hasta el 04 de junio de 2019.
  - **Transitorio Primero:** Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 06 de marzo de 2018, Año III, Número 63, Tomo II, publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI, de fecha 09 de marzo de 2019, No. 19 y Tomo CLI, de fecha 16 de marzo de 2018, No. 21, publicaciones del Periódico Noticias de fecha 09 y 16 de marzo de 2018 y publicaciones del Periódico el Universal Querétaro de fecha 09 y 16 de marzo de 2018.
  - **Transitorio Tercero:** Mediante Escritura Pública número 37,337 de fecha 04 de julio de 2018, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaria Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00593081/0004, 00593082/0004, 00593083/0003, 00593084/0003, 00593085/0003, 00593086/0003, 00593087/0003, 00593088/0003, 00593089/0003 y 00593090/0003 de fecha 24 de agosto de 2018, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- 25.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/469/2018 de fecha 03 de diciembre de 2018, autorizo en Materia de Impacto Ambiental, para una superficie de 57,765.14 m2, perteneciente al Fraccionamiento "Lago de Juriquilla, ubicado en las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222 y 223, todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, para las Etapas I, II, III y IV con un ampliación de 306 viviendas.
- 26.** La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite el Recibo Oficial de pago número Z-8812008 de fecha 17 de enero de 2019, por el concepto del pago del Impuesto Predial para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

27. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/1171/2019 de fecha 14 de marzo de 2019, emite el porcentaje de avance de las obras de urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado "Lago de Juriquilla", cuenta con un avance estimado de 48.81% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que 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 total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$12,286,610.38 (Doce millones doscientos ochenta y seis mil seis cientos diez pesos 38/100 M.N.) correspondiente al 51.19 % de obras pendientes por realizar.

28. La Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., emite póliza de fianza número 2562-128163 de fecha 02 de abril de 2019, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto correspondiente asciende a la cantidad de \$12,286,610.38 (Doce millones doscientos ochenta y seis mil seis cientos diez pesos 38/100 M.N.) correspondiente al 51.19 % de obras pendientes por realizar.

29. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/1175/2019 de fecha 10 de abril de 2019, emite la verificación de la póliza de fianza número 2562-128163 de fecha 02 de abril de 2019, emitida por la Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V.

30. 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 al Dictamen Técnico por Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", la cantidad de \$5,797.70 (Cinco mil Setecientos noventa y siete pesos 70/100 M.N.)

***Mediante oficio número SAY/6014/2019, de fecha 23 de julio de 2019, se informa que el día 19 de julio 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:***

***Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373 todas de la Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.***

***Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 08 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.***

#### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. **Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a "CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.", a través de su Represente Legal el Ing. Luis Miguel Rivas López, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.**

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

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 Municipales, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", como se señala en el Considerando 30 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización, deberán 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.

3. El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento a los Acuerdos Noveno y Décimo Primero del Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**NOVENO.** *Previo a la autorización de Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los proyectos de Baja y Media Tensión autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, así como el de alumbrado público aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla".*

**DÉCIMO PRIMERO.** *Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Avances de las Acciones de Mitigación Vial del Fraccionamiento.*

4. El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de la Escritura Pública número 39,047 de fecha 19 de diciembre de 2018, mediante la cual se hace constar la Transmisión a Título Gratuito de una superficie de 10,778.89 m2, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 9,643.20 m2 por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 2,268.77 m2 por concepto de Plaza Pública y una superficie de 47,586.84 m2 por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento.
5. El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento el proyecto aprobado de Áreas Verdes y Alumbrado Público, por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales Fraccionamiento "Lago de Juriquilla", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
6. Quedan pendientes los pagos por los impuestos por superficies Vendibles Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 indicadas en el oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/1367/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, quien emitió el Visto Bueno correspondiente al proyecto de Lotificación para el desarrollo de tipo Residencial denominado "Lago de Juriquilla", el que deberá de cubrir al solicitar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de cada Etapa.
7. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del 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.
8. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del 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.
9. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
11. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

12. 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.
13. 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.
14. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
15. 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 de acuerdo 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 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 (Unidades 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.
16. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui y Hernández, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como 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.
17. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
18. El Promotor 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, 202 Y 225 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 9 DE OCTUBRE DEL 2018, 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 LO SIGUIENTE: 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.II. LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE**

**LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VL 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 “CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.”, a través de su Representante Legal el Ing. Luis Miguel Rivas López, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

**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 Municipales, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, como se señala en el Considerando 30 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización, deberán 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.

**TERCERO.** El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento a los Acuerdos Noveno y Décimo Primero del Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente Exp.- 03/18, Autorizo Lotificación, Denominación del fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

***NOVENO.** Previo a la autorización de Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los proyectos de Baja y Media Tensión autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, así como el de alumbrado público aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”.*

***DÉCIMO PRIMERO.** Previo a la autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, el Promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Avances de las Acciones de Mitigación Vial del Fraccionamiento.*

**CUARTO.** El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de la Escritura Pública número 39,047 de fecha 19 de diciembre de 2018, mediante la cual se hace constar la Transmisión a Título Gratuito de una superficie de 10,778.89 m2, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 9,643.20 m2 por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 2,268.77 m2 por concepto de Plaza Pública y una superficie de 47,586.84 m2 por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento.

**QUINTO.** El Desarrollador deberá de presentar el cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento el proyecto aprobado de Áreas Verdes y Alumbrado Público, por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales Fraccionamiento “Lago de Juriquilla”, ubicado en la Fusión de las Parcelas: 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, todas de la Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**SEXTO.** Quedan pendientes los pagos por los impuestos por superficies Vendibles Habitacional, Superficie Vendible Habitacional Condominal y Superficie Vendible Comercial de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 indicadas en el oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/1367/2017 de fecha 19 de octubre de 2017, de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, quien emitió el Visto Bueno correspondiente al proyecto de Lotificación para el desarrollo de tipo Residencial denominado “Lago de Juriquilla”, el que deberá de cubrir al solicitar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de cada Etapa.

**SÉPTIMO.** Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del 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.

**OCTAVO.** Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del 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.

**NOVENO.** Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO.** Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**DÉCIMO PRIMERO.** El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

**DÉCIMO SEGUNDO.** 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.

**DÉCIMO TERCERO.** 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 CUARTO.** De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

**DÉCIMO QUINTO.** 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 de acuerdo 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 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 (Unidades 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 SEXTO.** En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui y Hernández, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como 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 SÉPTIMO.** El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

**DÉCIMO OCTAVO.** El Promotor 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 en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” por dos veces, mediando un plazo mínimo 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 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 los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será 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 del Comercio 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 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 Santa Rosa Jáuregui y a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., a través de su representante Legal el Ing. Luis Miguel Rivas López.

**Querétaro, Querétaro, a 30 de julio de 2019.  
A t e n t a m e n t e**

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

**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 Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Vialidades, el Reconocimiento de las mismas, así como la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, que no formen parte de un 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, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, signado por el Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de la persona moral denominada "Lander del Bajío S.A. de C.V.", propietaria del predio identificado con la Clave Catastral 140100119100044, mediante el cual solicita la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura** de las vialidades **que se pretenden ubicar** en la Fracción 3, del resto de la Parcela 38, Z-1, P 2/4, del Ejido El Retablo, perteneciente a la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con una superficie total de 2,963.37 m<sup>2</sup>.

### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública Número 37,069 de fecha 24 de julio de 2012, ante la fe del Lic. Héctor Guillermo Monteverde Mosqueira, Titular de la Notaría Pública número 51 de la demarcación notarial del Estado de Sonora, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Hermosillo, Sonora, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 40733-7 el 09 de agosto de 2012, se hace constar la conformación de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Lander del Bajío" S.A. de C.V.

2. Mediante Escritura Pública Número 44,216 de fecha 21 de marzo de 2017, ante la fe del Lic. Héctor Guillermo Monteverde Mosqueira, Titular de la Notaría Pública número 51 de la demarcación notarial del Estado de Sonora, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Hermosillo, Sonora, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 40733 el 21 de abril de 2017 se hace constar la formalización del poder otorgado en favor del Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, con poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de dominio, poder general para actos de administración y de dominio y poder especial para otorgar poderes y revocarlos.

3. Mediante Escritura Pública Número 52,654 de fecha 30 de diciembre de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 31 de esta demarcación notarial y del Patrimonio Inmobiliario Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 00340637/0016 el 23 de febrero de 2018, se hace constar el contrato de compraventa AD Corpus a plazos con reserva de dominio que celebraron el señor Alejandro Nogués Soto y la señora Diana María González Bustamante como la parte vendedora y el Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa como la parte compradora, de una Fracción equivalente al resto de la Parcela 38, Z1, P 2/4, con una superficie de 16,798.15m<sup>2</sup> ubicada en el Ejido El Retablo, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de esta ciudad.

4. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas, emite el plano del Deslinde Catastral del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con folio DMC2018025 de fecha 18 de abril de 2018, autorizado por el Director de Catastro, el Lic. José Anival López Hernández.

5. Mediante Escritura Pública Número 3,224 de fecha 09 de mayo de 2018, ante la fe del Lic. José Adolfo Ortega Osorio, Titular de la Notaría Pública Número 37, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00340637/0020 de fecha 25 de mayo de 2018, se hace constar la protocolización del plano de fecha 18 de abril de 2018, por la Dirección Municipal de Catastro, con el número de folio DMC2018025, el cual contiene el Deslinde Catastral del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, en el cual se hace constar que el predio cuenta con una superficie real de 16,691.22m<sup>2</sup>.

6. Mediante Escritura Pública Número 55,789 de fecha 02 de julio de 2018, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación notarial y del Patrimonio Inmobiliario Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 00340637/0021 el 25 de julio de 2018, se hace constar la cancelación de reserva de dominio que otorga el señor Alejandro Nogués Soto en representación de la señora Diana María González Bustamante y transmite el dominio pleno en favor de la sociedad mercantil denominada "Lander del Bajío S.A. de C.V.", de una Fracción equivalente al resto de la Parcela 38, Z1, P 2/4, a ubicada en el Ejido El Retablo, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad con una superficie de 16,691.22 m<sup>2</sup>.

7. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Licencia de Subdivisión con folio FUS201800347, de fecha 04 de septiembre de 2018, autoriza la Subdivisión del predio con clave catastral 140100119100044, de una Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, en 3 Fracciones con las siguientes superficies:

<b>Fracción</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>
Fracción 1	12,351.94
Fracción 2	1,375.91
Fracción 3	2,963.37

De las cuales la Fracción 3 con superficie de 2,963.37 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 las calles Miguel Angel Buonarrotti y Dolores del Río, debiendo urbanizarlas y dotarlas de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento.

8. Mediante Escritura Pública Número 5,047 de fecha 13 de diciembre de 2018, ante la fe del Lic. José Adolfo Ortega Osorio, Titular de la Notaría Pública número 37 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00603195/0001, 00603196/0001 y 00603197/0001 de fecha 18 de enero de 2019, se hace constar la protocolización de la Licencia y plano correspondientes a la Subdivisión con folio FUS201800347, del predio identificado con la Clave Catastral 140100119100044, ubicado la Fracción 3 del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

9. Mediante oficio con folio DDU/COU/FC/266/2018 de fecha 18 de enero de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, informa a la persona moral denominada "Lander del Bajío S.A. de C.V.", propietaria del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, que el alineamiento vial que debe respetar es el siguiente:

Calle Dolores del Río de una sección de paramento a paramento de 20 metros distribuidos de la siguiente manera, 2.00 metros de banquetta, 7.00 metros de arroyos vehiculares y un camellón de 2.00 metros.

Así mismo debe dar continuidad a la vialidad denominada Miguel Angel Buonarrotti con una sección de banquetta de 2.00 metros y arroyo vehicular de 7.00 metros, considerados a partir del hombro norte físico existente del Dren Pluvial existente.

10. La Comisión Federal de Electricidad, emite oficio de Factibilidad folio DP103/18 de fecha 12 de febrero de 2018 a la persona moral denominada "Lander del Bajío S.A. de C.V.", por medio del cual autoriza el suministro de energía eléctrica para el predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

11. La Comisión Federal de Electricidad, emite plano de Visto Bueno mediante el cual autoriza el proyecto de Red Subterránea de Energía Eléctrica para Alumbrado Público para el predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

12. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emite oficio y planos folio SSPM/DAAP/ALU/418/2019 de fecha 04 de abril de 2019, mediante el cual autoriza el proyecto de Alumbrado Público para las vialidades que se ubicarán en la Fracción 3 del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

13. La Secretaría de Movilidad, emite Dictamen de Impacto Vial y plano con folio de referencia 430000/2018/4511 de fecha 06 de septiembre de 2018, mediante el cual se determina Factible la aprobación del estudio de Impacto Vial presentado por el Desarrollador, el cual queda sujeto al cumplimiento de obras de Mitigación descritas en la factibilidad en comentario.

14. La sección de las vialidades, objeto del presente estudio, están diseñadas para incorporarse a la infraestructura vial de la zona, generar tránsito unidireccional y peatonal que dará acceso a un lote colindante, las cuales corresponden a la Fracción 3, derivada de la Licencia de Subdivisión con folio FUS201800347, como se señala en el Considerando 5 del presente Dictamen Técnico, la cual tiene una superficie total de 2,963.37 m<sup>2</sup>, con las siguientes características:

- La vialidad denominada "Dolores del Río", cuenta con una superficie de 1,380.08 m<sup>2</sup>, una longitud de 139.00 metros lineales y una sección total de 20.00 metros, de los cuales el promotor desarrollará y dotará de infraestructura lo correspondiente a 10.00 metros.



- La vialidad denominada “Miguel Angel Buonarroti”, cuenta con una superficie de 1,583.29 m<sup>2</sup>, ubicada en la parte sur de la Fracción 3, con una longitud de 176.36 metros y una sección total de 22.18 metros, de los cuales el promotor desarrollará y dotará de infraestructura una sección total de 9.70 metros.

15. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, con fecha de 1° de abril de 2008, e inscrito en el entonces, Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, ahora 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 200 HAB/HA (H2).

16. Referente a la Nomenclatura propuesta por el Desarrollador, para la Vialidad, ubicada en la Fracción 3, del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, que se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Dolores del Río
- Miguel Angel Buonarroti

17. 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, tiene por objetivo dar continuidad a la nomenclatura que fue autorizada como se describe en el Considerando 13 del presente estudio técnico, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- Dolores del Río
- Miguel Angel Buonarroti

18. El Desarrollador debe 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:

NOMENCLATURA	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$695.35	\$69.28	
Dolores del Río	139.00	\$695.35	\$207.84	\$903.19
Miguel Angel Buonarroti	176.36	\$695.35	\$484.96	\$1,180.31
<b>TOTAL</b>				<b>\$2,083.50</b>

(Dos mil ochenta y tres pesos 50/100 MN)

19. 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:

<b>DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA VIALIDAD</b>			
\$ 2,508,141.66	x	1.875%	\$ 47,027.65
<b>Total.</b>			<b>\$ 47,027.65</b>

(Cuarenta y siete mil veintisiete 65/100 MN)

20. 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 las Vialidades que se ubicarán en la Fracción 3, del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1,

P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, la cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos 67/100 MN).

21. 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 las Vialidades que se ubicarán en la Fracción 3, del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández 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 "Lander del Bajío S.A. de C.V.", por medio de su Representante Legal de Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, propietaria del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Vialidades "Dolores del Río" y "Miguel Angel Buonarroti"**, ubicada en la Fracción 3, del predio en comento.

2. La Secretaría de Desarrollo Sostenible **AUTORIZA**, a la persona moral denominada "Lander del Bajío S.A. de C.V.", por medio de su Representante Legal de Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, propietaria del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, la **Nomenclatura de las Vialidades "Dolores del Río" y "Miguel Angel Buonarroti"**, ubicada en la Fracción 3, del predio en comento.

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 debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los pagos correspondientes a:

- Derechos de nomenclatura, como lo señala el Considerando 17, del presente Dictamen.
- Derechos de Supervisión, como se señala en el Considerando 18, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, como se señala en el Considerando 19, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Nomenclatura, como lo señala el Considerando 20, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización, deben 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 debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

4. El Desarrollador debe dotar las vialidades con redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario, Pluvial, Electricidad, Alumbrado Público y señalización de la vialidad, así como toda infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento.

5. El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor de 180 días naturales la Transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la sección de las vialidades, correspondiente a la Fracción 3, del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debidamente protocolizadas e inscritas en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

6. El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor de 120 días hábiles ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Oficio de Validación de la Capacidad hidráulica para el paso vehicular propuesto sobre el Dren Pluvial ubicado en la Vialidad denominada Miguel Angel Buonarroti, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

7. El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor de 120 días hábiles ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, cumplimiento a las obras de mitigación descritas mediante el Dictamen de Impacto vial folio 430000/2018/4511 de fecha 06 de septiembre de 2018.

8. El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor de 120 días hábiles ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, oficio de no inconveniencia para el paso vehicular propuesto sobre el Dren Pluvial ubicado en la Vialidad denominada Miguel Angel Buonarroti, emitido por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.
9. El Desarrollador debe 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 100% más el 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$1,618,519.93 (Un millón seiscientos dieciocho mil quinientos ochenta y nueve pesos 93/100 M.N.) 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 denominada Dolores del Río.
10. El Desarrollador debe 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 100% más el 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$1,901,650.66 (Un millón novecientos un mil seiscientos cincuenta pesos 66/100 M.N.) 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 denominada Miguel Angel Buonarroti.
11. 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.
12. El Desarrollador es 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.
13. 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.
14. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
15. El Desarrollador debe 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 Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Vialidades, el Reconocimiento de las mismas, así como la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, que no formen parte de un 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 “Lander del Bajío S.A. de C.V.”, por medio de su Representante Legal de Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, propietaria del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Vialidades “Dolores del Río” y “Miguel Angel Buonarroti”**, ubicada en la Fracción 3, del predio en comento, como se señala en el Considerando 20 del presente.

**SEGUNDO.-** La Secretaría de Desarrollo Sostenible **AUTORIZA**, a la persona moral denominada “Lander del Bajío S.A. de C.V.”, por medio de su Representante Legal de Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, propietaria del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, la **Nomenclatura de las**

**Vialidades “Dolores del Río” y “Miguel Angel Buonarroti”**, ubicada en la Fracción 3, del predio en comento, como se señala en el Considerando 21 del presente.

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 debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los pagos correspondientes a:

- Derechos de nomenclatura, como lo señala el Considerando 17, del presente Dictamen.
- Derechos de Supervisión, como se señala en el Considerando 18, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, como se señala en el Considerando 19, del presente Dictamen.
- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Nomenclatura, como lo señala el Considerando 20, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización, deben 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 debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

**CUARTO.-** El Desarrollador debe dotar las vialidades con redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario, Pluvial, Electricidad, Alumbrado Público y señalización de la vialidad, así como toda infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento.

**QUINTO.-** El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor de 180 días naturales la Transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la sección de las vialidades, correspondiente a la Fracción 3, del predio identificado como Fracción de la Parcela 38, Z-1, P 2/1, del Ejido El Retablo Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debidamente protocolizadas e inscritas en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

**SEXTO.-** El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor de 120 días hábiles ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Oficio de Validación de la Capacidad hidráulica para el paso vehicular propuesto sobre el Dren Pluvial ubicado en la Vialidad denominada Miguel Angel Buonarroti, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

**SÉPTIMO.-** El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor de 120 días hábiles ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, cumplimiento a las obras de mitigación descritas mediante el Dictamen de Impacto vial folio 430000/2018/4511 de fecha 06 de septiembre de 2018.

**OCTAVO.-** El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor de 120 días hábiles ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, oficio de no inconveniencia para el paso vehicular propuesto sobre el Dren Pluvial ubicado en la Vialidad denominada Miguel Angel Buonarroti, emitido por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

**NOVENO.-** El Desarrollador debe 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 100% más el 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$1,618,519.93 (Un millón seiscientos dieciocho mil quinientos ochenta y nueve pesos 93/100 M.N.) 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 denominada Dolores del Río.

**DÉCIMO.-** El Desarrollador debe 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 100% más el 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$1,901,650.66 (Un millón novecientos un mil seiscientos cincuenta pesos 66/100 M.N.) 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 denominada Miguel Angel Buonarroti.

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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 SEGUNDO.-** El Desarrollador es 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.

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

**DÉCIMO QUINTO.-** El Desarrollador debe 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 de Querétaro, "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 debe 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 debe 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 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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y al Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa.

**Querétaro, Querétaro, a 16 de julio 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 22 de enero de 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 al Coeficiente de ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, para el predio ubicado en la Calle Abraham González Ledesma, No. 111, identificado como Fracción 1, Lote 11, Manzana 1 Fraccionamiento Parque Comercial Papanoa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández., 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**

### **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 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 06 de marzo, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Rogelio Castro Andrade solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, para el predio ubicado en la Calle Abraham González Ledesma, No. 111, identificado como Fracción 1, Lote 11, Manzana 1 Fraccionamiento Parque Comercial Papanoa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **082/DAI/2018**.
5. Se acredita la propiedad del predio a favor del C. Rogelio Castro Andrade mediante Escritura Pública número 22,656 de fecha 21 de diciembre de 2011, pasada ante la fe del Licenciado José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaria Pública número 25 de la Demarcación Notarial de Querétaro.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/797/2018 de fecha 03 de mayo 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/0807/2018 remite la opinión técnica número 099/18 y de la cual, se desprende lo siguiente:

#### **“...Antecedentes**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Rogelio Castro Andrade, solicita la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, para el predio ubicado en Calle Abraham González Ledesma número 111, identificado como fracción 1, lote 11, manzana 1, fraccionamiento Parque Comercial Papanoa, con clave catastral 140100117241038 y superficie de 2,248.81 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
2. Se acredita la propiedad de la fracción 1, lote 11, manzana 1, ubicado en Calle Abraham González Ledesma número 111, fraccionamiento Parque Comercial Papanoa a favor del C. Rogelio Castro Andrade, mediante escritura número 22,656 de fecha 21 de

diciembre de 2011, documento pasado ante la fe del licenciado José María Hernández Ramos, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25, de esta Demarcación Notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario No. 00405708/0002 de fecha 09 de enero de 2012.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, la fracción 1, lote 11, manzana 1, ubicado en Calle Abraham González Ledesma número 111, fraccionamiento Parque Comercial Papanoa, cuenta con una superficie de 2,248.81 m2.

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1° de abril del 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 007/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Comercial y de Servicios (CS).

4. Con base a lo anterior la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio, emite Dictamen de Uso de Suelo DUS201601857 de fecha 15 de marzo de 2016, en el que se indica que el predio se localiza en zona de Comercial y de Servicios (CS), adicionalmente se señala que con base a su ubicación y superficie se dictamina factible ubicar seis (6) bodegas de almacenamiento de productos no perecederos con oficinas administrativas en el predio.

5. El parque comercial “Papanoa” corresponde a un desarrollo de tipo Comercial y servicios desarrollado sobre la carretera México – Querétaro, en donde se han establecido actividades comerciales y de servicios, lo que incluye bodegas de almacenaje, principalmente al interior del fraccionamiento, y con cinco lotes con frente a la lateral de la carretera Federal 57 (Autopista México - Querétaro), en la que predominan las actividades de tipo comercial, y una vialidad secundaria interna que da acceso a ocho lotes que incluye el predio en estudio, siendo éste el único predio que no cuenta con construcción y colindante con una servidumbre que ocupa instalaciones de la Comisión Estatal de Aguas.

6. En lo que se refiere a la petición del promotor, informa que pretende desarrollar un proyecto para construcción de las bodegas autorizadas en el dictamen de uso de suelo referido, con distribución y características similares a las existentes en lotes colindantes, para lo cual y toda vez que conforme a lo señalado en la tabla de normatividad por zonificación del instrumento de planeación urbano correspondiente, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) asignado al predio es de 0.6, el cual se pretende ampliar para un mejor aprovechamiento de 0.6 a .75, a fin de quedar conforme a lo siguiente, dando cumplimiento al resto de los parámetros de construcción y lineamientos que le señale el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.75	+0.15

7. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio cuenta con frente a una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en su arroyo, asimismo al frente del predio se cuenta con banquetta y guarnición de concreto en mal estado de conservación, existiendo en la zona servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, asimismo se observa que sobre la vialidad que da frente al predio, en los lotes de la zona, predominan las actividades comerciales y de servicios, así como la existencia de bodegas de diversos giros, encontrándose en el predio en estudio, sin construcción alguna en su interior.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el Ayuntamiento, **se considera viable** la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, para el predio ubicado en la Calle Abraham González Ledesma, No. 111, identificado como Fracción 1, Lote 11, Manzana 1 Fraccionamiento Parque Comercial Papanoa, con clave catastral 140100117241038 y superficie de 2,248.81 m2, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior dado que no se modifica el uso de suelo comercial y de servicios asignado al predio, lo que permitiría al promotor desarrollar un proyecto que se integra a la zona, en la que se encuentran edificaciones con condiciones similares a las pretendidas por el promotor, por lo que no se tendrá un impacto negativo en la imagen urbana, con la ocupación de un vacío urbano, debiendo el promotor dar cumplimiento a lo siguiente:

- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional hacia la fracción de la parcela en estudio, de conformidad con el proyecto que Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión de Infraestructura del Estado de Querétaro le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que le sea señalado, donde el costo de las obras necesarias, correrán por cuenta del promotor
- Dotar al predio de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para un desarrollo adecuado de sus actividades, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen la Comisión Federal de Electricidad y el organismo operador de servicios de infraestructura, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio. Así mismo deberá presentar los estudios técnicos necesarios para la validación de la Comisión nacional del agua y/o del organismo operador correspondiente, para el desalojo de las aguas pluviales, señalando la infraestructura necesaria que se debe contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona.
- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio que requiera para su actividad, la cual deberá ser para uso comercial y de servicios exclusivamente, no autorizando el uso habitacional al estar desagregado el predio de la zona urbana de la comunidad de Buenavista.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, así como realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional hacia la parcela en estudio, de conformidad con el proyecto que Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que le sea señalado, donde el costo de las obras necesarias, correrán por cuenta del promotor.
- 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 que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- 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.
- 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, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- 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, 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 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 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 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.
- En caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, es necesario que para la emisión de pase de caja de los derechos correspondientes por la autorización, el propietario del predio, presente copia del último recibo del predial pagado.



- 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.
- 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 General de Gobierno Municipal...”

7. Con fundamento en los artículos 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/0221/2019 de fecha 16 de enero de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

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 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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, para el predio ubicado en la Calle Abraham González Ledesma, No. 111, identificado como Fracción 1, Lote 11, Manzana 1 Fraccionamiento Parque Comercial Papanoa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández...”

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de enero de 2019, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 15) del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

## A C U E R D O

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, para el predio ubicado en la Calle Abraham González Ledesma, No. 111, identificado como Fracción 1, Lote 11, Manzana 1 Fraccionamiento Parque Comercial Papanoa, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 6 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 el **Considerando 6** 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 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.** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en este Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento 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.

**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, 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 Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al C. Rogelio Castro Andrade.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 23 DE ENERO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

**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 FRACCIÓN 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 de Acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión 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 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 Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, 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 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.

**TERCERO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

**I.II.** La autorización de relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano).

Todas aquellas relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

**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 04 de junio de 2019, dirigido a Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por el Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., solicita la Relotificación del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

### **DICTAMEN TÉCNICO**

**1.** Mediante Póliza Original número 4,282 de fecha 02 de octubre de 2006, ante el Lic. en Derecho y Lic. en Administración de Empresas Armando G. Manzano Alba, Corredor Público número uno, para la Plaza del Estado de Michoacán, en el Ejercicio Legal de mi profesión en mi carácter de Fedatario Público, acto inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 16813\*1, de fecha 11 de octubre de 2006, se hace constar la comparecencia de los señores Gregorio Gómez Alonso, Gregorio Gómez Sánchez y Alonso Fabriciano Gómez Sanz para constituir la sociedad que se denominara CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.

**2.** Mediante Escritura Pública número 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios números: 00046560/0006, 00236421/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de Fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, por los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco S.A. de C.V. y por una tercera parte como Institución Financiera que se denomina como CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.

**3.** Mediante Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 diciembre de 2013, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, se hace constar:

- La transmisión de la propiedad en ejecución de los fines del Fideicomiso y extinción parcial del mismo, que otorga Credrix GS, S.A. de C.V. Sofom E.N.R. como institución fiduciaria en el Fideicomiso número CDX/547, acto ratificado por el C. Jesús Campo Alcocer representado por el C. J. Jesús Campo Alday, quienes actúan de igual forma en ejercicio de derecho propio como fideicomitentes y a la persona moral denominada Altozano el Nuevo Tabasco, S.A. de C.V., como adquirente.
- Convenio modificatorio al contrato de fideicomiso ahora irrevocable de garantía que otorga Credrix GS, S.A. de C.V. Sofom E.N.R., como institución fiduciaria en el fideicomiso número CDX/547, acto ratificado por el C. Jesús Campo Alcocer, representado por el señor J. Jesús Campo Alday, quien actúa de igual forma ejercicio de derecho propio como fideicomitentes y a la persona moral la persona moral denominada Altozano El Nuevo Tabasco, S.A. de C.V.

**4.** Mediante Escritura Pública número 2,408 de fecha 30 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, instrumento Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico Número 1681\*1 de fecha 026 de septiembre de 2017, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de “CREDIX GS”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, a efecto de otorgar a favor del señor Francisco Rafael España Rocha, el nombramiento de Delegado Fiduciario que respecta única y exclusivamente al Fideicomiso de Garantía número CDX/547 que administra “CREDIX GS”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, los siguientes Poderes y/o Facultades, Poder y/o Facultad Especial para Pleitos y Cobranzas, Poder Especial para Actos de Administración.

**5.** La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas, mediante folio DMC2012012 de fecha 06 de agosto de 2012, emite el Deslinde Catastral del predio identificado con la clave catastral 140100131581001, del predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, correspondiente a la Fracción B del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 752,571.051 m2.

6. La Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajío en Guanajuato, Guanajuato, mediante número de oficio número SDD/P/28.277/111/2013 de fecha 23 de abril de 2013, emite el visto bueno para el suministro de energía eléctrica, del Desarrollo Habitacional y comercial que ubica en Rancho San Pedro, Avenida Fray Junípero Serra Km 1.8 Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

7. La Comisión Nacional del Agua mediante oficio número BOO.E56.4-02555 de fecha 11 de octubre de 2013, emite el proyecto de delimitación de la zona federal de los arroyos que cruza San Pedrito El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

8. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas, con número de folio DMC2013160, de fecha 29 de mayo de 2014, emite el Deslinde Catastral del predio con clave catastral 1401001315830001, correspondiente al predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, Fracción C, del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 610,950.088 m2.

9. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas, mediante folio DMC2013161, de fecha 02 de junio de 2014, emite el Deslinde Catastral del predio identificado con la clave catastral 1401001315830001, correspondiente al predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, correspondiente a la Fracción Tercera del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 132,088.504 m2.

10. La entonces Comisión Estatal de Caminos de Querétaro, actualmente Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número 1238/2014 de fecha 16 de junio de 2014, autoriza el proyecto de acceso carretero a nivel al Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro"; ubicado del Km 14+660 al Km 15+080, cuerpo derecho de la Carretera Estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Licencia de Fusión de Predios folio FUS201400414 de fecha 04 de agosto de 2014, autorizo la fusión de tres lotes con superficie de las Fracciones de 610,950.088 m2, 132,088.504 m2 y 755,669.63 m2, respectivamente quedando una superficie total de 1,498,708.222 m2, conformada por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad; identificado con la clave catastral número 140100131582001.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios folio FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; identificado con la clave catastral número 140100131582001, en 4 Fracciones, siendo en la fracción 1 en que se desarrolla el fraccionamiento en comento, quedando las fracciones de la siguiente manera :

<b>FRACCIÓN 1 CON UNA SUPERFICIE DE</b>	<b>1, 397,666.04 M2.</b>
FRACCIÓN 2 CON UNA SUPERFICIE DE	4,000.00 M2
FRACCIÓN 3 CON UNA SUPERFICIE DE	8,573.23 M2
FRACCIÓN 4 CON UNA SUPERFICIE DE	88,468.98 M2.

13. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la Carretera Estatal, número 40, Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201409057, dictamina factible el uso de suelo para un fraccionamiento con 2,560 viviendas, en el predio ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, San Pedrito El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con la clave Catastral 1401001440010001 y con una 1, 397,666.04 M2.

15. Mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2164/2014 de fecha 23 de octubre de 2014, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de Predios folio FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; para su desarrollo en Tres Etapas y un Área de Reserva del Propietario y PEPE (Preservación Ecológica, Protección Especial).

16. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14 de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del Desarrollo "Altozano El Nuevo Querétaro".

**17.** La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.02/2179/14 de fecha 03 de noviembre de 2014, resuelve la solicitud de autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 31.62 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”.

**18.** La Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/3502/2014 de fecha 10 de diciembre de 2014, emite la Autorización del Proyecto de Alumbrado de la Etapa 1, del proyecto que identifica como “Altozano El Nuevo Querétaro”.

**19.** El promotor presenta planos autorizados por la Comisión Estatal de Agua número 14-170 de fecha 27 de noviembre de 2014, plano de drenaje sanitario, plano de agua potable, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”.

**20.** Mediante Escritura Pública número 86,221, de fecha 16 de diciembre de 2014, ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta partida judicial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00236421/0002, 00387914/0002, 00514466/0001, 00514467/0001, 00514468/0001, 00514469/0001 Y 00514470/0001 de fecha 23 de julio de 2015, se hace constar:

- La Protocolización del Deslinde Catastral número DMC2013160 de fecha 29 de mayo de 2014, emitido por la Dirección de Catastro Municipal.
- La Protocolización del Deslinde Catastral número DMC2013161 de fecha 02 de junio de 2014, emitido por la Dirección de Catastro Municipal.
- La Protocolización de la Fusión de los Predios emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal número de Licencia FUS2014400414 de fecha 04 de agosto de 2014.
- La Protocolización de la Licencia de Subdivisión de Predios número de Licencia FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014.

**21.** La Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajío en Guanajuato, mediante número de oficio número SDD/P/28.277/325/2014 de fecha 18 de diciembre de 2014, emite el presupuesto de cargos por obras y para el Desarrollo Habitacional y Comercial que se ubica en Rancho San Pedro, Avenida Fray Junípero Serra KM 1.8 Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

**22.** Mediante Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emitió a favor de la empresa denominada Credix GS, S.A. de C.V. Sofom ENR; la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**23.** En cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Transitorios Primero y Tercero, del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó a la empresa denominada Credix GS, S.A. de C.V. Sofom ENR; la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”; el promotor presenta:

- Tercero: Comprobante de pago número Z-3840961 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto \$2, 975,545.33 (Dos millones novecientos setenta y cinco mil quinientos cuarenta y cinco pesos 33/100 M. N.) por concepto de derechos de supervisión de las Etapas 1, 2 y 3.
- Cuarto: Comprobantes de pago emitidos por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial del Fraccionamiento:
  - Comprobante de pago número Z-3840962 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$7´620,147.84 (Siete millones seiscientos veinte mil ciento cuarenta y siete pesos 84/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la superficie vendible habitacional de la Etapa 1, del fraccionamiento.
  - Comprobante de pago número Z-3840963 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$1´357,153.53 (Un millón trescientos cincuenta y siete mil ciento cincuenta y tres pesos 53/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la Superficie Vendible Comercial y Servicios Etapa 1, del fraccionamiento.
  - Comprobante de pago número Z-3840964 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$6´108,995.64 (Seis millones ciento ocho mil novecientos noventa y cinco pesos 64/100 M.N.), relativo al pago de los impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Etapa 2, del fraccionamiento.
  - Comprobante de pago número Z-3840961 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$2, 975,545.33 (Dos Millones novecientos setenta y cinco mil quinientos cuarenta y cinco pesos 33/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa 3, del Fraccionamiento.

- Quinto: Comprobante de pago número R-17353, por un monto de \$28,517.92 (Veintiocho mil quinientos diecisiete pesos 92/100 M. N.) emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.
- Sexto y Séptimo: Escritura Pública número 88,534 de fecha 11 de diciembre de 2015 pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial de Querétaro e instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531020/0001, 00531021/0001, 00531023/0001, 00531024/0001, 00531025/0001, 00531026/0001 y 00531027/0001 de fecha 12 de abril de 2016, en que se hace constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 147,261.15 m2, por concepto de transmisión gratuita; así como una superficie de 35,261.32 m2 por concepto de Áreas Verdes, que en conjunto conforman una superficie total de 182,522.47 m2 correspondiente al 13.06 % de la superficie total del desarrollo y una superficie de 81,320.58 m2 por conceptos de Vialidades del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 17 de marzo de 2015, año III, número 55 Tomo II, publicaciones de los Periódicos oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CXLVIII de fecha 3 de abril de 2015, número 16 y Tomo CXLVII de fecha 10 abril de 2015 número 17 y publicaciones del Diario de Querétaro año LIII número 19,478, de fecha 27 de abril de 2015 y publicación año LIII, número 19,482 de fecha 2 de mayo de 2015.
- Transitorio Tercero: Escritura Pública número 87,120 de fecha 18 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público 7 de esta Demarcación Notarial e instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00530790/0001, 00530791/0001, 00530792/0001, y 00530793/0001 de fecha 07 de abril de 2016, donde se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.

**24.** La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizo mediante oficio número DDU/COU/FC/1167/2016 de fecha 12 de abril de 2016, el proyecto de Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; debido a ajustes en las superficies del desarrollo sin que se modifique la estructura urbana y vial previamente autorizados, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**25.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la fracción B, fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**26.** El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdo Cuarto y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la fracción B, fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad:

Cuarto: Escritura Pública Número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003 y 00531027/0003 de fecha 29 de septiembre de 2016, se hace constar la Transmisión a Título Gratuito de una superficie de 146,888.05 m2 por concepto de transmisión gratuita, una superficie 35,199.35 m2 por concepto de áreas verdes y un superficie de 81,343.20 m2 por concepto de vialidades.

Transitorio Primero: Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CXLIX de fecha 24 de junio de 2016, número 37.

**27.** La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Acuerdo identificado con expediente EXP.- 016/16 de fecha 14 de junio de 2016, el Acuerdo en que se Autorizó la Venta de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de Esta Ciudad.

**28.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro emitió, mediante oficio SEDECO/DG/DDU/COU/FC/0546/2017 de fecha 15 de mayo de 2017, el Visto Bueno para realizar la Relotificación del Fraccionamiento ante el Ayuntamiento, debido a que la propuesta considera la ocupación para vialidad de una fracción del Lote 8 B de la Etapa 3, que trasmitió al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano, mediante Escritura Pública número 88,534 de fecha 11 de diciembre de 2015, sin modificar la superficie vendible del fraccionamiento.

Conforme a lo anteriormente señalado, el promotor pretende se autorice la Relotificación del fraccionamiento debido a ajustes en las superficies del desarrollo, modificando la estructura vial de la Etapa 3 y el área de transmisión gratuita del Municipio de Querétaro debido a la ocupación para vialidad de una fracción del Lote 8 B; con lo que se disminuye la superficie de equipamiento urbano e incrementando la superficie de vialidad del fraccionamiento, por lo que el porcentaje de transmisión gratuita para equipamiento urbano del fraccionamiento se disminuye de 10.51% al 10.27%, conservando el área transmitida para equipamiento urbano un porcentaje mayor al considerado por los parámetros de porcentaje que señala el Artículo 156 de Código Urbano del estado de Querétaro, quedando las superficies de la siguiente manera:

Derivado de la Relotificación propuesta del Fraccionamiento y referida en el punto anterior, se modifican las superficies de transmisión gratuita para equipamiento urbano vialidades, por lo que el promotor deberá llevar a cabo las acciones necesarias para realizar las anotaciones, para el ajuste de superficies en escritura pública, donde se señale que el fraccionamiento cuenta con una superficie de 82,818.71 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades correspondiente al 5.93% de su superficie total, así como una superficie de 143,555.53 m<sup>2</sup> por concepto de transmisión gratuita para equipamiento urbano, por lo que deberá de coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General

**29.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el cual se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

**30.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero, Cuarto, Quinto y Transitorio Primero, de la Sesión ordinaria de Cabildo Celebrada el 20 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Tercero: Escritura Pública Número 93,371 de fecha 09 de octubre de 2017, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531021/0004, 00531023/0004, 00531024/0004, 00531026/0004, 00531027/0004, 00546662/0003, 00546665/0003, 00546666/0003, 00546667/0003, 00608403/0001 y 00608404/0001 de fecha 15 de mayo de 2019,, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- Cuarto: Escritura Pública número 98,079 de fecha 05 de marzo de 2019, ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531021/0005, 00531023/0005, 00531024/0005, 00531027/0005, 00608403/0002 y 00608404/0002 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la se modifican las superficies de transmisión gratuita para equipamiento urbano y vialidades, una superficie de 82,818.71 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades correspondiente al 5.93% de su superficie total, así como una superficie de 143,555.53 m<sup>2</sup> por concepto de transmisión gratuita para equipamiento urbano, por lo que deberá de coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General.
- Quinto: Recibo oficial número Z-8219297 de fecha 27 de julio de 2017, relativo al pago por la Relotificación del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero. Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 05 de septiembre de 2017, Año II, Número 48 Tomo I, Publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro Tomo CL, de fecha 08 de septiembre de 2017, número 63

**31.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el Expediente número EXP.- 28/17 de fecha 03 de octubre de 2017, autoriza la Ampliación de la Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, derivada de la Relotificación del fraccionamiento en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

**32.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero, Transitorio Primero y Tercero, del Acuerdo identificado con el Expediente número, EXP.- 28/17 de fecha 03 de octubre de 2017, autoriza la Ampliación de la Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, derivada de la Relotificación del fraccionamiento en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, el Desarrollador presenta:



- Tercero: Recibo oficial número Z-8227480 de fecha 27 de octubre de 2017, por la nomenclatura de nueva creación del Fraccionamiento, recibo oficial número Z-8227481 de fecha 27 de octubre de 2017, por los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Nomenclatura de la vialidad de nueva creación del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 21 de noviembre de 2018, Año III, Número 55 Tomo II, Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CL, de fecha 15 de diciembre de 2017, número 87, Tomo CL, de fecha 22 de diciembre de 2017 No. 91 y publicaciones del Periódico Diario de Querétaro de fecha 07 de febrero de 2018 y periódico AM, de fecha 14 de febrero de 2018.
- Transitorio Tercero: Escritura Pública Número 97,219 de fecha 15 de octubre de 2018, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00514467/0014 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

**33.** La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/331/2018 de fecha 23 de enero de 2018, los avances de las obras de urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro", comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 1, cuenta con un avance estimado de 97.02% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que 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 total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$6,521,350.35 (Seis millones quinientos veintiuno mil trescientos cincuenta pesos 35/100 M.N.) correspondiente al 30.37 % de obras pendientes por realizar.

**34.** Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Fianza número BKY-0003-0005442 de fecha 23 de enero de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Berkley México Fianzas por un monto de \$6,521,350.35 (Seis millones quinientos veintiuno mil trescientos cincuenta pesos 35/100 M.N.) correspondiente al 30.37 % de obras pendientes por realizar.

**35.** La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/338/2018, de fecha 23 de enero de 2018, los avances de las obras de urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro", comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 97.37% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que 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 total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,909,559.84 (Un millón novecientos nueve mil quinientos cincuenta y nueve pesos 84/100 M.N.) correspondiente al 2.63% de obras pendientes por realizar.

**36.** Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Fianza número BKY-0003-0005444 de fecha 23 de enero de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Berkley México Fianzas por un monto de \$1,909,559.84 (Un millón novecientos nueve mil quinientos cincuenta y nueve pesos 84/100 M.N.) correspondiente al 2.63% de obras pendientes por realizar.

**37.** La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/340/2018, de fecha 23 de enero de 2018, los avances de las obras de urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro", comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 88.89% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que 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 total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$8,052,077.11 (Ocho millones cincuenta y dos mil setenta y siete pesos 11/100 M.N.) correspondiente al 11.11% de obras pendientes por realizar.

**38.** Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Fianza número BKY-0003-0005446 de fecha 23 de enero de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Berkley México Fianzas por un monto de \$8,052,077.11 (Ocho millones cincuenta y dos mil setenta y siete pesos 11/100 M.N.) correspondiente al 11.11% de obras pendientes por realizar.

**39.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado EXP.-03/18 de fecha 03 de mayo de 2018, autorizo la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Renovación de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3, así como la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

**40.** El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado EXP.-03/18 de fecha 03 de mayo de 2018, autorizo la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Renovación de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3, así como la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad:

- Tercero: Recibo de pago número R-56236 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56235 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56234 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, recibo de pago número R-56233 de fecha 14 de agosto de 2018, por la ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56232 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56231 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56230 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero: Escritura Pública Número 97,233 de fecha 15 de noviembre de 2018, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00530790/0019, 00530791/0020 y 00530792/0015 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- Transitorio Tercero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 04 de septiembre de 2018, Año III, Número 75, Tomo I, Publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI, de fecha 21 de septiembre de 2018, Número 82., Tomo CLI, de fecha 28 de septiembre de 2018, Número 85 y publicación del Diario de Querétaro de fecha 05 de octubre de 2018, publicación del periódico AM de Querétaro de fecha 12 de octubre de 2018.

**41.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado mediante EXP.-25/18 de fecha 07 de agosto de 2018, se autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, relativo a la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, Renovación de Venta Provisional de Lotes la de las Etapas 1, 2 y 3, del fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**42.** El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdos Primero, Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado mediante EXP.- 25/18 de fecha 07 de agosto de 2018, que autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, relativo a la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, Renovación de Venta Provisional de Lotes la de las Etapas 1, 2 y 3, del fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

- Primero: Recibo de pago número R-56228 de fecha 14 de agosto de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56227 de fecha 14 de agosto de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56237 de fecha 14 de agosto de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento.
- Segundo: Recibo de pago número R-56229 de fecha 14 de agosto de 2018, por la modificación del Acuerdo que autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018

- Transitorio Primero: Escritura Pública Número 97,233 de fecha 15 de noviembre de 2018, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00530790/0019, 00530791/0020 y 00530792/0015 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- Transitorio Tercero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 18 de septiembre de 2018, Año III, Número 76, Tomo II, Publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI, de fecha 19 de octubre de 2018, Número 93, Tomo CLI, de fecha 26 de octubre de 2018, Número 95 y publicación del periódico AM de Querétaro de fecha 02 de noviembre de 2018.

43. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/045/2019 de fecha 20 de febrero de 2019, emite la manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto habitacional denominado "Altozano El Nuevo Querétaro Etapa II", que se realiza la Fracción 1, Fracción C y Fracción Tercera y fusión de la Fracción B y el Lote 2 Manzana 24, Etapa 5, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, con una superficie total de 1,397,666.04 m2 y se autoriza exclusivamente para una superficie de 126,843.6 m2 en donde se incluyen 300 viviendas.

Las 1,153 viviendas y la superficie de 259,763.53 m2, restantes serán autorizados una vez que cuente con el documento que acredite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado correspondientes.

44. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número DDDF/0569/2019 de fecha 22 de marzo de 2019, con número de expediente: QR-006-13-D, emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 1,141 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; y Lote 2 de la Manzana 24, Etapa 5 del Fraccionamiento Paseos del Pedregal, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, con vigencia hasta el 22 de septiembre de 2019.

45. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza la ampliación del uso de suelo número DUS201409057, de fecha 09 de enero de 2015, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201904599 de fecha 09 de mayo de 2019, para aumentar el uso habitacional a 4,000 viviendas para una superficie de 403,063.77 m2, con clave catastral 140100144001001, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

46. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/680/2019 de fecha 27 mayo de 2019, emite el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, debido a la Redistribución de Lotes y el aumento en la superficie habitacional ya que se disminuye la Reservas del Propietario, sin modificar la traza urbana, sin incrementar la densidad autorizada, quedando las superficies generales de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES, EXP. 118/17				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. Lote
HABITACIONAL	544,251.96	38.94%	1,432	17
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	2.60%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	396,347.81	28.36%	0	3
SERVICIOS	4,722.85	0.34%	0	5
PASOS DE SERVIDUMBRE	3,956.86	0.28%	0	8
ÁREA VERDE	35,195.42	2.52%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	143,555.53	10.27%	0	3
RESERVA FEDERAL	77,936.61	5.58%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	72,568.49	5.19%	0	0
VIALIDADES	82,818.71	5.93%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1,397,666.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,432</b>	<b>38</b>

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. Lote
HABITACIONAL	713,448.26	51.04%	2,096	23
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	2.60%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	226,842.93	16.23%	0	1
SERVICIOS	5,031.43	0.36%	0	6
PASOS DE SERVIDUMBRE	3,956.86	0.28%	0	8
ÁREA VERDE	35,195.42	2.52%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	143,555.53	10.27%	0	3
RESERVA FEDERAL	77,936.61	5.58%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	72,568.49	5.19%	0	3
VIALIDADES	82,818.71	5.93%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1,397,666.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,096</b>	<b>46</b>

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	262,035.81	56.53%	530	6
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	7.83%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	7,369.59	1.59%	0	3
SERVICIOS	1,269.66	0.27%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	1,230.72	0.27%	0	3
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	80,543.41	17.38%	0	1
RESERVA FEDERAL	26,756.49	5.77%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	48,019.41	10.36%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>463,536.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>530</b>	<b>16</b>

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	262,035.81	57.44%	530	6
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	7.96%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	1,269.66	0.28%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	1,230.72	0.27%	0	3
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	80,543.41	17.66%	0	1
RESERVA FEDERAL	26,756.49	5.86%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	48,019.41	10.53%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>456,167.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>530</b>	<b>13</b>

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	210,117.15	74.35%	672	8
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	2,731.10	0.97%	0	1
PASOS DE SERVIDUMBRE	616.35	0.22%	0	1
ÁREA VERDE	35,195.42	12.45%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	17,497.83	6.20%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	16,429.44	5.81%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>282,587.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>672</b>	<b>11</b>

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	210,117.15	74.35%	879	9
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	2,731.10	0.97%	0	1
PASOS DE SERVIDUMBRE	616.35	0.22%	0	1
ÁREA VERDE	35,195.42	12.45%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	17,497.83	6.20%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	16,429.44	5.81%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>282,587.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>879</b>	<b>12</b>

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	72,099.00	41.86%	230	3
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	722.09	0.42%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	2,109.79	1.22%	0	4
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	63,012.12	36.58%	0	2
RESERVA FEDERAL	15,944.73	9.26%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	18,369.86	10.66%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>172,257.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>230</b>	<b>11</b>

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	72,099.00	41.86%	230	3
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	722.09	0.42%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	2,109.79	1.22%	0	4
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	63,012.12	36.58%	0	2
RESERVA FEDERAL	15,944.73	9.26%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	18,369.86	10.66%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>172,257.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>230</b>	<b>11</b>

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 4, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0
PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 4				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	169,196.30	99.82%	457	5
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	308.58	0.18%	0	1
PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>169,504.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>457</b>	<b>6</b>

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES RESERVA DE PROPIETARIO Y PEPES , EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	388,978.22	81.16%	0	1
SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0
PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	17,737.56	3.70%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	72,568.49	15.14%	0	3
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>479,284.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES RESERVA DE PROPIETARIO Y PEPES				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	226,842.93	71.53%	0	1
SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0
PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	17,737.56	5.59%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	72,568.49	22.88%	0	3
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>317,148.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

47. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, y derivado en el aumento en la superficie vendible habitacional como se señala en el Considerando 43, del presente Estudio Técnico el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", la siguiente cantidad de:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO "ALTOZANO EL NUEVO QUERÉTARO"**

Superficie Vendible Habitacional.	169,196.30 M <sup>2</sup>	X	\$37.1756	<b>\$6,289,973.97</b>
<b>T O T A L</b>				<b>\$6,289,973.97</b>

(Seis millones doscientos ochenta y nueve mil novecientos setenta y tres pesos 97/100 M.N.)

48. 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 Autorización de la Lotificación, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos, 16/100 M.N.).

**EN BASE A LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y CONFORME A LO SEÑALADO EN LA 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 TERCERO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES SIGUIENTES; I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS; I.I.I.- LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO). TODAS AQUELLAS RELOTIFICACIONES QUE IMPLIQUEN LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO), SERÁN FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO.**

**DE LO ANTERIOR SE CONCLUYE QUE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE A TRAVÉS DE SU TITULAR, 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 CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, como se señala en el Considerando 46, del presente Dictamen Técnico.
2. 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 Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:
  - Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento, derivado de la Relotificación como se señala en el Considerando 47, del presente Estudio Técnico.
  - Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" como se señala en el Considerando 48, del presente Estudio Técnico.

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.

3. Queda pendiente el pago del impuesto de una superficie 226,842.93 m2, que está señalada como Reserva de Propietario, la cual se cubrir al Lotificar y cambiar su uso a superficie vendible habitacional.
4. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación de los servicios de energía eléctrica emitidos por la Comisión Federal de Electricidad para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
5. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la autorización de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de los Proyecto de áreas verdes y alumbrado público, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

6. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación del Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
7. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial emitidas por la Secretaría de Movilidad para para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
8. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el total de las Factibilidades de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 2,096 viviendas para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
9. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, de la Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 diciembre de 2013.
10. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del 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.
11. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
13. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
14. 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.
15. 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.
16. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
17. 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 de acuerdo 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 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 (Unidades 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.

18. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como 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.
19. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
20. El Promotor 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.

### ACUERDO

**PRIMERO.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a treves de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, como se señala en el Considerando 46, del presente Dictamen Técnico.

**SEGUNDO.** 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 Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento, derivado de la Relotificación como se señala en el Considerando 47, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" como se señala en el Considerando 48, del presente Estudio Técnico.

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.

**TERCERO.** Queda pendiente el pago del impuesto de una superficie 226,842.93 m<sup>2</sup>, que está señalada como Reserva de Propietario, la cual se cubrirá al Lotificar y cambiar su uso a superficie vendible habitacional.

**CUARTO.** El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación de los servicios de energía eléctrica emitidos por la Comisión Federal de Electricidad para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**QUINTO.** El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la autorización de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de los Proyecto de áreas verdes y alumbrado público, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**SEXTO.** El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación del Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**SÉPTIMO.** El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial emitidas por la Secretaría de Movilidad para para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**OCTAVO.** El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el total de las Factibilidades de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 2,096 viviendas para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**NOVENO.** El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, de la Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 diciembre de 2013.

**DÉCIMO.** Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del 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.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**DÉCIMO TERCERO.** El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

**DÉCIMO CUARTO.** 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.

**DÉCIMO 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.

**DÉCIMO SEXTO.** De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** 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 de acuerdo 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 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 (Unidades 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 OCTAVO.** En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como 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 NOVENO.** El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

**VIGÉSIMO.** El Promotor 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 en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” por dos veces, mediando un plazo mínimo 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 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 los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será 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 del Comercio 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 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 de Epigmenio González y al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de CREDIX G.S. S.A. de C.V. SOFOM ENR.

**Querétaro, Querétaro, a 17 de junio 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 09 de julio del año 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se revoca su similar de fecha 25 de septiembre de 2018, aprobado en el punto 4, Apartado V, Inciso 29 del Orden del Día, y se Autoriza el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), para una fracción del predio ubicado en calle Arcángel Uriel N° 75, y una fracción del predio ubicado en calle Ángel Ariel N° 310, Fraccionamiento el Arcángel, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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**

### **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 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 escritos ingresados en la Secretaría del Ayuntamiento los días 09 de diciembre de 2016 y 20 de octubre de 2017, signados por el ciudadano Sergio Borbolla García, quien solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en Calle Arcángel Uriel Numero 75, Colonia El Arcángel, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, radicándose el expediente **351/DAI/2016**.
5. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 04, manzana 173, del fraccionamiento El Arcángel, a favor del C. Sergio Borbolla Díaz, Griselda Borbolla Díaz y los menores José Borbolla Díaz y Mauricio Borbolla Díaz, representados por sus padres los señores Sergio Erik Borbolla García e Irma Griselda Díaz Romero, mediante escritura número 32,356, de fecha 13 de junio de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 35, de esta demarcación notarial, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de septiembre del 2018 se aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio en comento.
7. A través de los escritos de fecha 08 de noviembre de 2018, y 05 de diciembre del mismo año, dirigidos al M. en D. Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento y Oscar Rodríguez Coutiño, en ese entonces Director de Asuntos Inmobiliarios, el Lic. Sergio Borbolla Díaz solicita: "...modificación del acuerdo de cabildo descrito, en virtud de que el suscrito, por un error involuntario no señalé en el proyecto a desarrollar se debería incluir el predio ubicado en Ángel Ariel #310...Arcángel Uriel No. 75, superficie 608.78m<sup>2</sup>, Ángel Ariel #310, superficie 522.53 m<sup>2</sup>..."; anexándose dicha solicitud, al expediente referido en el antecedente cuarto.
8. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/409/2018 de fecha 10 de diciembre de 2018 a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto; dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0333/2019 remite la opinión técnica número 030/19 y de la cual, se desprende lo siguiente:

## “...Antecedentes

1. Mediante diversos escritos dirigidos a la Secretaría de Ayuntamiento, **el Lic. Sergio Borbolla Díaz, solicita la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2018, para la autorización del Cambio de uso de Suelo a uso Comercial y Servicio (CS), para una fracción de 608.78 m<sup>2</sup> del predio ubicado en calle Arcángel Uriel N° 75, Fraccionamiento El Arcángel identificado con la clave catastral 14 01 001 40 172 079 y una fracción de 522.53 m<sup>2</sup> del predio ubicado en calle Ángel Ariel N° 310, Fraccionamiento El Arcángel 1, identificado con la clave catastral 14 01 001 40 180 019 con superficie de 608.78 m<sup>2</sup>; ambos pertenecientes a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior con la finalidad de regularizar el funcionamiento de una Escuela de Educación Superior, que se ubica en fracciones de ambos predios.

2. Se acredita la propiedad, del predio identificado como lote 04 manzana 173 del fraccionamiento El Arcángel, a favor del C. Sergio Borbolla Díaz, Griselda Borbolla Díaz y los menores José Borbolla Díaz y Mauricio Borbolla Díaz, representados por sus padres los señores Sergio Erik Borbolla García e Irma Griselda Díaz Romero, mediante escritura número 32,356, de fecha 13 de junio de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 35, de esta demarcación notarial, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

De acuerdo con los datos referidos en la escritura de propiedad, el lote 04 de la manzana 173 del fraccionamiento El Arcángel, cuenta con una superficie de 1,004.78 m<sup>2</sup>, y se identifica con la clave catastral 14 01 001 40 172 079, del cual se solicita modificar únicamente una superficie de 608.78 m<sup>2</sup>.

3. Se acredita la propiedad, del predio conformado por la fusión de los lotes 2 y 3 de la manzana 180 del fraccionamiento el Arcángel 1, a favor del C. Sergio Borbolla Díaz y Griselda Borbolla Díaz, por su propio derecho, así como de los menores José Borbolla Díaz y Mauricio Borbolla Díaz, ambos representados por sus padres, Sergio Erick Borbolla García e Irma Griselda Díaz Romero mediante escritura número 36,019, de fecha 5 de julio de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 35, de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 336962 de fecha 29 de agosto de 2012.

De acuerdo con los datos referidos en la escritura de propiedad, se llevó a cabo la protocolización de la fusión de los lotes 2 y 3 de la manzana 180 del Fraccionamiento El Arcángel 1, los cuales conforman en conjunto una poligonal con superficie de 772.53 m<sup>2</sup>, que se identifica con la clave catastral 14 01 001 40 180 019.

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1° de abril del 2008 e inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio, con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo número 011/0002, indica que el fraccionamiento el Arcángel y el Arcángel 1 cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), mismo uso con que cuentan las fracciones de los predios en estudio.

5. En virtud de lo anterior y con base a la licencia de ejecución de obras de urbanización autorizada mediante Oficio No. SEDESU/DDU/CVDU/1246/2008 de fecha 10 de noviembre de 2008 y la autorización de nomenclatura de calles del fraccionamiento El Arcángel 1, se verificó que el predio ubicado en calle Ángel Ariel No. 310, cuenta con uso comercial por lo que con fecha de fecha 13 de agosto de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201205560, en el que señala que es viable ubicar en el predio locales Comerciales y/o de servicio y estacionamiento privado.

6. Posteriormente con fecha 31 de marzo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo y Factibilidad de Giro DUF201602148, en el que se autoriza la modificación del Dictamen de Uso de Suelo DUS201205560 para ubicar un Local Comercial y/o de Servicios (Centro de Mezclas Parenterales nutricionales y medicamentos) anexo a quince (15) locales comerciales y/o de servicio, un estacionamiento privado y cuatro (4) locales micro industriales.

7. Posteriormente y con fecha 24 de noviembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el dictamen de uso de suelo y factibilidad de giro No. DUF201608734, en el que se indica 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 de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, se dictamina no factible ubicar una institución educativa de nivel superior, propuesta por el promotor a establecer en el sitio, dado que

el uso educativo pretendido correspondiente a una escuela preparatoria y bachillerato técnico, está considerado como prohibido en el sitio, en base a lo cual el promovente solicita la modificación de uso de suelo a fin de contar con un uso Comercial y Servicios (CS) para ubicar actividades compatibles con lo permitido en la tabla de compatibilidad correspondiente.

8. De revisión a la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se verificó que en predios con zonificación Habitacional con densidad de población de 400 Hab. /Ha. la instalación de una Escuela de Educación Superior, pretendida por el promotor, está considerado como un uso prohibido, encontrándose compatible con el uso Comercial y/o de Servicios (CS), por lo que es necesario el cambio de uso de suelo.

9. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2018, el H. Ayuntamiento autorizó el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Arcángel Uriel N° 75, identificado como lote 04, de la manzana 173, con superficie de 1,004.78 m<sup>2</sup>, en el fraccionamiento El Arcángel, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

10. Los fraccionamientos El Arcángel y El Arcángel 1 en los que se ubican las fracciones de terreno en estudio, se localizan al poniente de la ciudad, en una zona en proceso de desarrollo, induciendo las actividades comerciales y de servicios sobre el Boulevard Bernardo Quintana, que cuenta con un carácter de Corredor Urbano (CoU), en donde se han establecido comercios y servicios que atienden una zona densamente poblada, en la que se presenta un déficit de equipamientos y espacios destinados al sector de instituciones educativas de nivel superior. Dicha vialidad está desarrollada en seis carriles a contraflujo, separados por un camellón central, en proceso de rehabilitación, principalmente, toda vez que la vialidad referida, en la zona poniente, sirve de enlace entre la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor, donde inciden diversos fraccionamientos de tipo interés social, residencial medio y asentamientos humanos.

11. Con base a lo señalado en los párrafos anteriores, el promotor solicita la modificación del Acuerdo de Cabildo referido en el antecedente 9 del presente documento, lo anterior con la finalidad de desarrollar de manera integral una Escuela de Educación Superior, para lo cual solicita que únicamente una fracción con superficie de 608.78 m<sup>2</sup> del predio ubicado en Arcángel Uriel N° 75, Fraccionamiento El Arcángel y una superficie de 522.53 m<sup>2</sup> del predio ubicado en calle Ángel Ariel N° 310, Fraccionamiento El Arcángel 1 cuenten con uso de suelo Comercial y Servicios, es de destacar que los polígonos no pueden conformar una poligonal única y por tanto no pueden ser fusionados y contar con una interrelación directa, toda vez que entre los lotes a los que pertenece cada una de las fracciones, existe un derecho de paso, por lo que no se puede generar un proyecto integral unificado y con continuidad física.

12. En lo que se refiere a la propuesta del solicitante, si bien no presenta una propuesta del proyecto a establecer en el sitio, que permita conocer los alcances del mismo a fin de verificar los alcances, especificaciones técnicas y cumplimiento a la normatividad aplicable para su operación, presenta únicamente una propuesta esquemática de las fracciones a las que pretende modificar el uso de suelo, mismo que debe ser incluido como parte integral en el Acuerdo de Cabildo en caso de que la solicitud sea autorizada, a fin de que se defina y delimite de manera específica las fracciones de terreno a las que se modificará el uso de suelo.

13. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que en el predio ubicado en calle Arcángel Uriel N° 75 se encuentra desarrollada una edificación de dos niveles en la que se cuenta con locales comerciales y de servicios, en tanto el predio ubicado en Ángel Ariel N° 310 se observó que existe una edificación desarrollada en tres niveles y un sótano, en donde se observa que ya se ofrece el servicio educativo como universidad, adicionalmente se observa que si bien se cuenta con una servidumbre de paso entre ambos lotes, en el mismo se cuenta con instalaciones e infraestructura que ocupan el citado derecho de paso, adicionalmente se tiene que las vialidades que dan frente al predio se desarrollan a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto, así mismo 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 presenta un flujo continuo de servicios en el sitio, siendo que en los alrededores predomina el uso comercial y de servicio con actividades de baja, mediana y alta intensidad en los predios que cuentan con frente al Boulevard Bernardo Quintana, y al interior de los fraccionamientos se cuenta uso habitacional predominantemente.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerar el Ayuntamiento, la modificación del instrumento de planeación urbana, en uso de sus atribuciones se considera técnicamente Viable la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2018, para la autorización del Cambio de uso de Suelo a uso Comercial y Servicio (CS), para una fracción de 608.78 m<sup>2</sup> del predio ubicado en calle Arcángel Uriel N° 75, Fraccionamiento El Arcángel identificado con la clave catastral 14 01 001 40

172 079 y una fracción de 522.53 m2 del predio ubicado en calle Ángel Ariel N° 310, Fraccionamiento El Arcángel 1, identificado con la clave catastral 14 01 001 40 180 019 con superficie de 608.78 m2; ambos pertenecientes a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y de autorizarse la modificación al uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- 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, 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 licencias 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.
- Dado que corresponde a un predio asignado para uso comercial y de servicios en el plano de lotificación autorizado del fraccionamiento, no se podrá considerar el uso habitacional.
- Previo al desarrollo de su proyecto, se deben realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad primaria hacia el predio, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro le autorice, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del promovente.
- Presentar el dictamen de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, respecto del proyecto pretendido, previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique siendo necesario que se presente evidencia de su cumplimiento.
- Para su funcionamiento, se deben respetar los horarios de funcionamiento que le sean señalados por la instancia competente en la licencia de funcionamiento que le sea otorgada.
- Toda vez que intermedio a los predios existe un derecho de paso, este debe encontrarse libre de cualquier tipo de edificación o instalaciones de cualquier tipo, debiendo en su caso de contar con el aval, para su utilización por parte del titular del citado derecho de paso, lo cual debe ser considerado en las autorizaciones a otorgar.
- 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 a la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes.
- 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 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...”

**9.** Con fundamento en los artículos 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/5370/2019 de fecha 03 de julio 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.”

**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 la revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2018, aprobado en el punto 4, Apartado V, Inciso 29 del Orden del Día, así como el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), para una fracción del predio ubicado en calle Arcángel Uriel N° 75, y una fracción del predio ubicado en calle Ángel Ariel N° 310, Fraccionamiento el Arcángel, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de julio de 2019, en el Punto 5, apartado III, inciso 7, 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 de fecha 25 de septiembre de 2018, aprobado en el punto 4, Apartado V, Inciso 29 del Orden del Día.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** el cambio de uso a uso Comercial y Servicios (CS), para una fracción del predio ubicado en calle Arcángel Uriel N° 75 y una fracción del predio ubicado en calle Ángel Ariel N° 310, Fraccionamiento el Arcángel, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con la opinión técnica citada en el **Considerando 8** del presente Acuerdo.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Instituto de la Función Registral 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.

**CUARTO.** El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el **Considerando 8** 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 este Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Administración y a la Secretaría de Finanzas, esta última por conducto de la Dirección Municipal de Catastro, para que en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sostenible, realicen los trabajos técnicos correspondientes a fin de que se determinen las medidas y colindancias de la superficie sobre la cual se efectuó el Cambio de Uso de Suelo, con base en el deslinde catastral, levantamiento topográfico y/o los trabajos técnicos que se hagan en campo, tomándose como válidos los resultados que éstos arrojen; asimismo, de ser preciso, se deberá llevar a cabo el proceso de subdivisión del predio.

**SEXTO.** 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 8 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 40 de la Ley ya referida.

**SÉPTIMO.** 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 un avalúo comercial hacendario a su costa y elaborado por peritos autorizados en los listados que tiene a su cargo la Dirección Municipal de Catastro, para que ésta a su vez 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.

**OCTAVO.** 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 inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado 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, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al C. Sergio Borbolla Díaz..."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DIEZ DE JULIO 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 25 veinticinco de Junio del 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Pago en Efectivo del área de Donación que se debe transmitir para Equipamiento Urbano al Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en Condominio, que se llevó a cabo en el predio ubicado en: Boulevard Peña Flor, número 1085, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, que a la letra señala:

**CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9, 13, 14 FRACCIÓN III, 17 FRACCIONES I, VII Y XI, 143, 144, 145, 150, 163, 164, 165 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.**

### **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. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
3. Que el artículo Decimocuarto Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización por el H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.
4. Mediante escrito de fecha 28 de Marzo de 2018, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Hugo Rafael Ortega Madrid solicitó se autorice el pago en efectivo de las áreas a donar a favor del municipio, de conformidad con la condicionante impuesta en el Dictamen de Uso de Suelo; Radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número **165/DAI/2018**.
5. Los solicitantes acreditan la propiedad a través del siguiente Instrumento Legal:
  - 5.1. Escritura Pública 115,542 de fecha 17 de Octubre del 2019, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Número Cuatro de esta demarcación notarial, la cual hace constar la protocolización de Autorización de subdivisión de predio.
6. Derivada de la petición presentada por el solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/948/2018 de fecha 22 de Mayo de 2018, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, de conformidad a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro.
7. Mediante oficio SEDESO/COU/EVDU/0729/2019, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 11 de Junio de 2019, fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la opinión técnica bajo el número de Folio 071/19, misma que se cita a continuación:



## “ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Hugo Rafael Ortega Madrid, solicita la Autorización para cubrir en efectivo, el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se llevó a cabo en el predio ubicado en Boulevard Peña Flor N° 1085, identificado con la clave catastral 14 02 118 01 205 009 y superficie de 2,247.99 m<sup>2</sup>, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, Capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, por el desarrollo comercial que se llevó a cabo en el predio en estudio

2. Mediante Escritura número 115,542 de fecha 17 de octubre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría número 4 de ésta Demarcación Notarial de Querétaro, se hizo constar la Protocolización de la Autorización de Subdivisión del predio y el Plano respectivo a favor del señor Hugo Rafael Ortega Madrid, y a través del cual se acredita la propiedad del predio del que se pretende otorgar el pago en efectivo del área de donación, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 156, Capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, dicha escritura de propiedad se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00574499/0001, de fecha 7 de noviembre de 2017.

De conformidad con la escritura de propiedad referida en el párrafo anterior, el lote identificado como Fracción 3, resultante de la subdivisión del Lote 1A-2 de la Parcela 96 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, cuenta con una superficie de 2,247.99 m<sup>2</sup>

3. De revisión 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 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) sobre vialidad primaria propuesta.

4. En base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 10 de octubre de 2017, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201812058, en el que se señala que el predio se localiza en zona habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) sobre vialidad primaria propuesta, por lo que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible la regularización del dictamen de uso de suelo para ubicar 30 locales comerciales y de servicio en régimen de condominio.

5. Posteriormente con fecha 31 de mayo de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite la Licencia de Construcción LCO20181580-L, por medio de la cual se autoriza la construcción de 2,036.91 m<sup>2</sup>, áreas descubiertas (estacionamiento) de 1,032.37 m<sup>2</sup> y bardado de 27.50 m.l. para Treinta (30) locales comerciales y de servicio en régimen de condominio.

6. El predio en estudio, se localiza en una zona en la que se han establecido y consolidado actividades comerciales y de servicios, en diferentes ámbitos, toda vez que la vialidad que da frente al predio, es considerada como una vialidad primaria propuesta, misma que sirve de interconexión entre la zona oriente poniente de la ciudad de Querétaro, contando con conexión con el Libramiento sur-poniente a escasos 300 metros.

7. De conformidad con el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne". Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio" .

Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone cubrir en especie (efectivo), el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio en el cual se desarrolló el condominio, cuenta con una superficie de 2,247.99 m<sup>2</sup>, derivado de lo cual y conforme a lo referido en el artículo 155, Capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, le corresponde transmitir en donación al Municipio de Querétaro, una superficie de 224.79 m<sup>2</sup>, equivalente al 10% de la superficie del terreno en que se llevó a cabo la construcción de un proyecto comercial.

8. La petición de pago en efectivo por parte del promotor, tiene como propósito dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, el cual ya se encuentra ejecutado, situación no prevista por el Código Urbano del Estado de Querétaro, siendo que de considerar viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie correspondiente, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de

salud, o bien para la construcción de obras municipales, con lo que se daría cumplimiento al objetivo de apoyar en contar con áreas de equipamiento habilitadas.

9. De conformidad con lo anterior, con fecha 31 de mayo de 2018 la Secretaría de Administración emitió el oficio DAPSI/DABMI/CIBI/0767/2018, mediante el cual resolvió que no tiene inconveniente en que se realice el pago en efectivo del área de donación al 10% de la superficie total del predio en base al Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, señalando que en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, es necesario que para determinar el monto equivalente por el pago del área de donación, se realice el Avalúo Comercial correspondiente debiendo considerar el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

10. Mediante oficio DMC/DPYAC/695/2019 de fecha 31 de enero de 2019 la Dirección Municipal de Catastro concluye que en base al Avalúo Comercial presentado, el valor emitido por el valuador, es consistente con los valores de mercado ofertados de inmuebles comparables y con la metodología aplicada.

11. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que el predio se ubica en una zona en proceso de consolidación al ubicarse en Avenida Peña Flor, vialidad desarrollada con 6 carriles a contraflujo en buen estado de conservación con camellón al centro que sirve para dividir el flujo vehicular, al interior del predio se edificó una plaza comercial de dos niveles, en una zona en la que predominan las actividades comerciales y de servicios predominantemente, dadas las características de la vialidad, adicionalmente se cuenta en la zona con servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que técnicamente se puede llevar a cabo el pago en efectivo del área de donación, toda vez que el desarrollo comercial se llevó a cabo en una zona en la que predominan las actividades comerciales y de servicios de baja, mediana y alta intensidad, en la que no se cuenta con desarrollos habitacionales a una distancia cercana, por lo que con los recursos que se obtengan de la propuesta de pago en efectivo del área de donación, la Administración Municipal, podrá contar con recursos que le permitan adquirir predios en zonas en que se carece de espacios para la dotación de equipamiento recreativo y/o convivencia, o bien habilitar espacios propiedad del propio Municipio de Querétaro, que requieran habilitación para dotar de espacios para la recreación y el predio ubicado en el Boulevard Peña Flor No. 1085, identificado con la clave catastral 14 02 118 01 205 009 y superficie de 2,247.99 m2 Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, por la autorización de un desarrollo en condominio para ubicar actividades de tipo comercial, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro, considerando la superficie que se señale en los estudios técnicos que correspondan.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se deposite el monto Correspondiente.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- 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 autorizado cubrir en efectivo, el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al Municipio.
- 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.
- 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."

8. Mediante oficio SAY/DAI/947/2018 de fecha 17 de Mayo de 2018, el Director de Asuntos Inmobiliarios, por instrucción del Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo correspondiente, por un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 71/18 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

9. En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió en fecha 22 de Febrero de 2018, el similar DAPSI/DABMI/AII/0785/2019, signado por la Lic. Teodora Peralta García, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, mediante el cual remitió la siguiente documentación:

1. Avalúo No. EST\_PFLOR-1085\_Q1, de fecha 4 de enero de 2019, realizado por la Arq. Rosa Zarai Saldaña Vázquez, Perito Valuador con Cedula Profesional Numero 9321473, documento en el que se determina un valor comercial de \$1, 012,000.00 (UN MILLON DOCE MIL PESOS 00/100 M.N).
2. Oficio número DMC/DPYAC/695/2019 de fecha 22 de Febrero de 2019, signado por el Lic. José Aníbal López Hernández, Director Municipal de Catastro, mediante el cual valida el documento descrito en el punto 1, señalando específicamente lo siguiente: “informo que esta dirección de catastro, después del análisis técnico del avalúo comercial citado, asimismo, de acuerdo a las características cualitativas y cuantitativas del inmueble valuado, concluye que el valor emitido por el valuador, es consistente con los valores de mercado ofertados de inmuebles comparables y con la metodología aplicada...”

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica así como el avalúo comercial validado por la Dirección Municipal de Catastro, 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/4948/2019 de fecha 18 de Junio de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable Acuerdo por el que se autoriza el pago en efectivo del área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano al Municipio de Querétaro, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condominio, que se llevó a cabo en el predio ubicado en Boulevard Peña Flor, Número 1085, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica con número de folio 071/19 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 7 del presente instrumento y bajo los términos establecidos en el avalúo comercial y el oficio DMC/DPYAC/695/2019, citados dentro del considerando 9 del presente Acuerdo; y toda vez que el monto por el pago del área de donación será destinado para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio, o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales; con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano.

12. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en efectivo a favor del Municipio de Querétaro.

13. El Pago en efectivo que se acepta en donación será destinado exclusivamente para reserva territorial urbana, dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos para convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud; de conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro y el artículo Decimocuarto Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, Se Aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 veinticinco de junio de 2019, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 14 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

## “ACUERDO

**PRIMERO. SE ACEPTA** cubrir en efectivo, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, correspondiente al 10% del condominio ubicado en Boulevard Peña Flor, No. 1085, Tlacote El Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto, citada dentro del considerando 8 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Los propietarios deberán cubrir en valor monetario y en una sola exhibición, el equivalente al valor comercial del área de donación, mismo que asciende a la cantidad de **\$1, 012,000.00 (UN MILLON DOCE MIL PESOS 00/100 M.N)**. En un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior de conformidad con el avalúo comercial, validado por la Dirección Municipal de Catastro.

**TERCERO.** El promotor deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente al pago en efectivo que se autoriza a través del presente Acuerdo.

**CUARTO.** El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, acosta del solicitante, 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 de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

**QUINTO.** El pago que se acepta cubrir en efectivo, como equivalente del área de donación que debe otorgarse al municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano, será destinado, para la adquisición de predios de reserva territorial urbana que sean de interés del Municipio, o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

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

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 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 peticionario, 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, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano para que den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique al C. Hugo Rafael Ortega Madrid.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISEIS DE JUNIO 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 25 veinticinco de junio de 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación; Renovación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; Renovación de la Venta Provisional de Lotes y Ampliación de la Nomenclatura del fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago", sección los Ciruelos, Delegación Municipal Epigmenio González, que a la letra señala:

**"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 149 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.**

### **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 el artículo 149 del Código Urbano el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.

3. Mediante escrito de fecha 15 de octubre de 2018, dirigido al Secretario de Desarrollo Sostenible, la persona moral denominada "ALTTA HOMES CENTRO SUR" S. de R.L. de C.V., a través de su representante legal Lic. Karina Guadalupe Pérez Cordero, solicita la Autorización del proyecto de relotificación, renovación, ampliación de la licencia de ejecución de obras de urbanización, renovación de la venta provisional de lotes y ampliación de la nomenclatura del fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación municipal Epigmenio González.

4. Mediante oficio de fecha 23 de enero de 2019, signado por el Mtro. Genaro Montes Díaz, recibido en esta Secretaría del Ayuntamiento en fecha 11 de febrero de 2019, se solicita, en atención a la petición de la Lic. Karina Guadalupe Pérez Cordero, representante legal de "ALTTA HOMES CENTRO SUR" S. de R.L. de C.V, poner a consideración del Honorable Ayuntamiento, la pretensión relativa a la Autorización del proyecto de relotificación, renovación, ampliación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización, renovación de la venta provisional de lotes y ampliación de la nomenclatura del fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación municipal Epigmenio González; radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **10/DEG F8**.

5. Mediante escritura pública número 5,318 de fecha 12 de febrero de 2004, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola vera, notario titular de la Notaría Pública número 34, de esta demarcación notarial, documento inscrito en el otrora Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, ahora instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 125132/1, 125132/2 y 160035/3 de fecha 2 de julio de 2004, en lo que se hace constar:

**5.1** La protocolización del oficio de autorización de subdivisión 2003-204 de fecha 21 de julio;

**5.2** La protocolización del oficio de autorización de subdivisión 2004/39 de fecha 06 de febrero de 2004;

**5.3** La compra venta en bonos entre la ciudadana Teresa Alcocer Suzan y la persona jurídico colectiva, Pulte de México División centro Sur S. de R.L. de C.V., del predio ubicado en la fracción 1, resultante de la subdivisión de la fracción 3, con una superficie de 58,287.404 m<sup>2</sup>, del predio identificado originalmente como fracción quinta del inmueble denominado San Pedrito el Alto.

- 6.** Mediante Escritura Pública 4,421 de fecha 12 de mayo de 2006, otorgada ante de la fe del Lic. Carlos Montañó Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 130 de la Ciudad de Monterrey Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 4575, se hace constar la protocolización de las resoluciones adoptadas fuera de la Asamblea, que por unanimidad de votos acordaron los socios de la persona jurídico colectiva, que en lo subsecuente la denominación de la empresa quedará como "Alta Homes Centro Sur", S.A. de C.V. (antes "Capital Homes México Centro Sur", S. de R.L. de C.V.
- 7.** Mediante Escritura Pública Número 33,282 de fecha 03 de mayo de 2010, ante la fe del Lic. Guillermo Olivares Bucio, titular de la Notaría número 246, de la Ciudad de México, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, mediante folio 43963 de fecha 01 de julio de 2010, se hace constar que la sociedad denominada "ALTTA HOMES CENTRO SUR", S. de R. L. de C.V., a través del el señor Mauricio Gómez Zabala, en su carácter de delegado especial, el otorgamiento de poderes a los señores Luis Enrique Morales Cano, María Esmeralda Bárcena Basurto, Karina Guadalupe Pérez Cordero, Carlos Galindo Fraga y Gabriel Hernández Gotita, los cuales serán considerados en lo individual como apoderados y conjuntamente como apoderados con las siguientes facultades: poder general para actos de administración; poder general para pleitos y cobranzas; poder para abrir o cancelar cuentas bancarias de inversión o de otro tipo.
- 8.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de febrero de 1996, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió el Acuerdo Relativo a la Modificación del uso de suelo de 2 predios, identificados como las fracciones IV y V, consintiendo la modificación de reserva ecológica a habitacional y de servicios, para la realización del fraccionamiento de "Jardines de Santiago" ubicado en la delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 9.** Mediante oficio número DUV-813/97 de fecha 08 de agosto de 1997, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado de Querétaro, emite la autorización al proyecto de lotificación del fraccionamiento de "Jardines de Santiago" ubicado en la delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 10.** Mediante oficio número 0303/98 de fecha 18 de febrero de 1998, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización de la relotificación del fraccionamiento de "Jardines de Santiago" ubicado en la delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 11.** Mediante Escritura Pública número 15,393 de fecha 01 de abril del 2003, emitida por el Lic. Francisco de Asís González Pérez, notario público Número 15 de esta demarcación, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, las áreas de donación establecidas en el convenio de fecha 19 de marzo de 1997, del fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 12.** La Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió el deslinde catastral número DT2003037, de fecha 24 de junio de 2003, para una superficie de 100,050.652 m2, libres de afectación para el predio identificado con la clave catastral 140100131703999 y ubicado en la carretera Querétaro—Chichimequillas, fracción 5a de la Ex Hacienda San Pedrito, el Alto, delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 13.** Mediante oficio DDU/DU/3454/2003 de fecha 13 de julio de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió la Autorización del proyecto de relotificación del fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad, de 5 etapas a 7 etapas, derivado de la nueva traza vial de Prolongación Calzada de Belén.
- 14.** Mediante Escritura Pública número 6,115 de fecha 02 de julio de 2004, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, notario titular de la Notaría Número 35, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el otrora Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real 00160035 de fecha 22 de julio de 2004, se hace constar:
- 14.1** Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 9 fracciones, un predio propiedad de "Pulte México División Centro Sur", identificada como fracción 1, resultante de la subdivisión de la fracción 3, del predio identificado originalmente como fracción 5, del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.
- 14.2** Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 6 fracciones, un predio propiedad de "Pulte México División Centro Sur" identificada como fracción 2, resultante de la subdivisión de la fracción 1, del predio identificado originalmente como fracción 5, del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.

**14.3** Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 6 fracciones, un predio propiedad de "Pulte México División Centro Sur" identificada como fracción 3, resultante de la subdivisión de la fracción 1, del predio identificado originalmente como fracción 5 del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.

**14.4** Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 23 fracciones, un predio propiedad de "Pulte México División Centro Sur" identificada como fracción 1, resultante de la subdivisión de la fracción 1, del predio identificado originalmente como fracción 5 del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.

**15.** Mediante Dictamen de Uso de Suelo número 4727/2004 de fecha 22 de julio de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, autorizo el uso de suelo para el fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**16.** En sesión de cabildo de fecha 27 de abril de 2004, el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo al reconocimiento y nomenclatura de la vialidad denominada calzada de Belén, para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad, en dicho acuerdo se indicaron los derechos de la nomenclatura de la calle referida.

**17.** Mediante licencia de sub-división de predios de la Etapa 2, número 99/04 de fecha 11 de mayo de 2004, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad, se determinan 8 fracciones, que se especifican en el antecedente 17, del estudio técnico ET-F/001/19, citado en el considerando número 29 del presente instrumento.

**18.** Mediante oficio DDU/DU/2927/2004 de fecha 17 de junio de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió la Autorización del proyecto de relotificación, para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**19.** Mediante Escritura Pública Número 6,116 de fecha 02 de julio de 2004, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, notario titular de la Notaría Número 35 de esta demarcación notarial, instrumento Inscrito en el otrora Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00165781, de fecha 12 de octubre de 2004, se hace constar la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 3,247.66 m2 por concepto de vialidad, del fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**20.** Mediante oficio número SSPM/DT/IT/388/04 de fecha 08 de julio de 2004, la Secretaria de Seguridad Pública Municipal, emitió el dictamen de impacto vial, para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa, 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**21.** Mediante Sesión de Cabildo de fecha 22 de julio de 2004, se autorizó el reconocimiento de los derechos de causahabencia, autorización de relotificación y la licencia para la ejecución de obras de urbanización, para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**22.** Para dar cumplimiento al transitorio primero, de la sesión de cabildo de fecha 22 de julio de 2004, se autorizó el reconocimiento de los derechos de causahabencia, autorización de relotificación y la licencia para la ejecución de obras de urbanización, para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta:

- Transitorio primero: Publicación en la Gaceta Municipal de fecha 23 de julio de 2004, Año I, No. 18 y periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", tomo CXXXVII, de fecha 27 de agosto de 2004, número 50.

**23.** Mediante Escritura Pública 19,376 de fecha 24 de agosto de 2004, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, notario público titular de la Notaría Pública Número 22, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el folio real número 00167643, de fecha 26 de noviembre de 2004, se hace constar la transmisión a título gratuito de una superficie de 6,803.95 m2 por concepto de vialidades, señaladas mediante Sesión de Cabildo de fecha 22 de julio de 2004, se autorizó el reconocimiento de los derechos de causahabencia, autorización de relotificación y la licencia para la ejecución de obras de

urbanización, para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**24.** Mediante Sesión de Cabildo de fecha 14 de septiembre de 2004, se autorizó la venta provisional de lotes y la licencia para la ejecución de obras de urbanización, para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**25.** Mediante oficio SEDESU/DDU/CVA/0731/2004 de fecha 15 de septiembre de 2004, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emite el dictamen técnico favorable para la nomenclatura, para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**26.** Mediante Escritura Pública número 6,658 de fecha 23 de septiembre de 2004, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, titular de la Notaría número 35 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 165830/5, de fecha 07 de diciembre de 2004, se hace constar la protocolización de la Sesión de Cabildo de fecha 14 de septiembre de 2004, se autorizó la venta provisional de lotes licencia para la ejecución de obras de urbanización, para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**27.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1235-A/2018 de fecha 24 de agosto de 2018, emite Visto Bueno del Proyecto de Relotificación para el Fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad, debido a la disminución de la superficie habitacional, disminución de la superficie comercial y disminución del número de lotes, así como 'la creación de espacio abierto y aumento en la superficie vial, las cuales se encuentran indicadas en el antecedente 30, del estudio técnico, citado en el considerando número 29 del presente instrumento.

**28.** Referente a la ratificación y ampliación de la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, éstas se indican en el antecedente 33, del estudio técnico, citado en el considerando número 29 del presente instrumento.

Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal, y que el resto de la nomenclatura de vialidades propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como se indica en el antecedente 33, del estudio técnico, citado en el considerando número 29 del presente instrumento.

**29.** De la solicitud presentada por la persona moral denominada "ALTTA HOMES CENTRO SUR" S. de R.L. de C.V., relativa a la Autorización del proyecto de relotificación, renovación, ampliación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización, renovación de la venta provisional de lotes y ampliación de la nomenclatura del fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación municipal Epigmenio González; la Secretaría del Ayuntamiento, recibió mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/055/2019 de fecha 23 de enero de 2019, Estudio Técnico debidamente Fundado y motivado, mismo que fue remitido bajo el número de folio ET-F/001/19, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

#### " ... ESTUDIO TÉCNICO "

#### ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 15 de octubre de 2018, dirigido al Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por la Lic. Karina Guadalupe Pérez Cordero, representante Legal de "ALTTA HOMES CENTRO SUR" S. de R.L. de C.V., solicita Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Renovación de la Venta Provisional de Lotes y Ampliación de la Nomenclatura del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
2. Mediante Escritura Pública número 5,318 de fecha 12 de febrero de 2004, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 34, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajos los folios inmobiliarios: 125132/1, 125132/2 y 160035/3, de fecha 02 de julio de 2004, se hace constar:
  - La protocolización del oficio de autorización de subdivisión 2003-204 de fecha 21 de julio.
  - La protocolización del oficio de autorización de subdivisión 2004/39 de fecha 06 de febrero de 2004.



- La compra venta en abonos entre la señora Teresa Alcocer Suzan y la empresa denominada Pulte de México División Centro Sur S. de R.L. de C.V., del predio ubicado en la fracción uno, resultante de la subdivisión de la fracción tres, con una superficie de 58,287.404 m2, del predio identificado originalmente como fracción quinta del predio denominado San Pedrito el Alto.
3. Mediante Escritura Pública 4,421 de fecha 12 de mayo de 2006, otorgada ante de la fe del Lic. Carlos Montañó Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 130 de la Ciudad de Monterrey Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 4575, se hace constar la protocolización de las resoluciones adoptadas fuera de la Asamblea que por unanimidad de votos acordaron los socios de la sociedad, que en lo subsecuente la denominación de la empresa quedará como denominada "Alta Homes Centro Sur", S.A. de C.V. (antes "Capital Homes México Centro Sur", S. de R.L. de C.V.).
  4. Mediante Escritura Pública Número 55,404 de fecha 14 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Titular de la Notaría número 2, de la Ciudad de México, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro Bajo el Folio Real número 4575-1, de fecha 22 de septiembre de 2006, se hace constar la protocolización de resoluciones de socios de "Alta Homes Centro Sur", S.A. de C.V., la cual decide el cambio de denominación a "Alta Homes Centro Sur", S. de R.L. de C.V., así como la revocación y otorgamiento de poderes a favor del C. Mario Basurto Islas y la C. Karina Guadalupe Pérez Cordero.
  5. Mediante Escritura Pública Número 33,282 de fecha 03 de mayo de 2010, ante la fe del Lic. Guillermo Olivares Bucio, Titular de la Notaría número 246, de la Ciudad de México, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, mediante folio 43963 de fecha 01 de julio de 2010, se hace constar que la sociedad denominada "ALTTA HOMES CENTRO SUR", S. de R. L. de C.V., a través del el señor Mauricio Gómez Zabala, en su carácter de Delegado Especial, el otorgamiento de poderes a los señores Luis Enrique Morales Cano, María Esmeralda Bárcena Basurto, Karina Guadalupe Pérez Cordero, Carlos Galindo Fraga y Gabriel Hernández Gotita, los cuales serán considerados en lo individual como apoderados y conjuntamente como apoderados con las siguientes facultades: poder general para actos de administración; poder general para pleitos y cobranzas; poder para abrir o cancelar cuentas bancarias de inversión o de otro tipo.
  6. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de febrero de 1996, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió el Acuerdo Relativo a la Modificación del uso de suelo de 2 predios, identificados como las Fracciones IV y V, consintiendo la modificación de reserva ecológica a habitacional y de servicios, para la realización del Fraccionamiento de "Jardines de Santiago" ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
  7. Mediante oficio número DUV-813/97 de fecha 08 de agosto de 1997, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado de Querétaro, emite la autorización al proyecto de Lotificación del Fraccionamiento de "Jardines de Santiago" ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
  8. Mediante oficio número 0303/98 de fecha 18 de febrero de 1998, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de "Jardines de Santiago" ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
  9. Mediante Escritura Pública número 15,393 de fecha 01 de abril del 2003, emitida por el Lic. Francisco de Asís González Pérez, Notario Público Número 15 de esta demarcación, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, las Áreas de Donación establecidas en el convenio de fecha 19 de marzo de 1997, del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
  10. La Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió el Deslinde Catastral número DT2003037, de fecha 24 de junio de 2003, para una superficie de 100,050.652 m2, libres de afectación para el predio identificado con la Clave Catastral 140100131703999 y ubicado en la Carretera Querétaro—Chichimequillas, Fracción 5a de la Ex Hacienda San Pedrito, El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
  11. Mediante oficio DDU/DU/3454/2003 de fecha 13 de julio de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió la Autorización del proyecto de Relotificación del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, de 5 Etapas a 7 , Etapas derivado de la nueva traza vial de Prolongación Calzada de Belén.
  12. Mediante Escritura Pública número 6,115 de fecha 02 de julio de 2004, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Número 35, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 00160035 de fecha 22 de julio de 2004, se hace constar:

- Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 9 Fracciones, un predio propiedad de "Pulte México División Centro Sur", identificada como Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, del predio identificado originalmente como Fracción 5, del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.
- Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 6 Fracciones, un predio propiedad de Pulte México División Centro Sur identificada como Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, del predio identificado originalmente como Fracción 5, del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.
- Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 6 Fracciones, un predio propiedad de Pulte México División Centro Sur identificada como Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, del predio identificado originalmente como Fracción 5 del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.
- Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 23 Fracciones, un predio propiedad de Pulte México División Centro Sur identificada como Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, del predio identificado originalmente como Fracción 5 del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.

13. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número 4727/2004 de fecha 22 de julio de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, autorizo el uso de suelo para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
14. La Comisión Federal de Electricidad, otorgo la factibilidad de servicio de energía eléctrica mediante oficio 816.7SZOF-106/2004 de fecha 03 de marzo de 2004 y el día 22 de abril de 2004, para la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
15. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/433/2004 de fecha 16 de marzo de 2004, emitió la Factibilidad y Proyecto, para el suministro del servicio de agua potable para 518 viviendas, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
16. En sesión de cabildo de fecha 27 de abril de 2004, el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo al Reconocimiento y Nomenclatura de la vialidad denominada Calzada de Belén, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en dicho acuerdo se indicaron los derechos de la nomenclatura de la calle referida.
17. Mediante licencia de sub-división de predios de la Etapa 2, número 99/04 de fecha 11 de mayo de 2004, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, quedando en 8 fracciones con las siguientes superficies:

<b>FRACCIONES</b>	<b>SUPERFICIES</b>
FRACCIÓN 1	2,906.40 M2
FRACCIÓN 2	614.71 M2
FRACCIÓN 3	641.21 M2
FRACCIÓN 4	235.36 M2
FRACCIÓN 5	4,562.92 M2
FRACCIÓN 6	4578.53 M2
FRACCIÓN 7	35,476.01 M2
FRACCIÓN 8	6,024.60 M2
<b>VIALIDAD (CALZADA DE BELEN)</b>	<b>3,247.66 M2</b>

18. Mediante oficio DDU/DU/2927/2004 de fecha 17 de junio de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
19. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDSESU/SSMA/401/2004 de fecha 02 de julio de 2004, Autorizo de Impacto Ambiental para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
20. Mediante Escritura Pública Número 6,116 de fecha 02 de julio de 2004, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Número 35 de esta demarcación notarial, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro

bajo el folio real número 00165781, de fecha 12 de octubre de 2004, se hace constar la Donación a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 3,247.66 m2 por concepto de vialidad, del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

21. Mediante oficio número SSPM/DT/IT/388/04 de fecha 08 de julio de 2004, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen de Impacto Vial, para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa, 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", delegación Epigmenio González de esta ciudad.
22. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 22 de julio de 2004, se autorizó el Reconocimiento de los Derechos de Causahabencia, Autorización de Relotificación y la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
23. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, de la Sesión de cabildo de fecha 22 de julio de 2004, se autorizó el reconocimiento de los Derechos de Causahabencia, Autorización de Relotificación y la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta:
  - Transitorio Primero: Publicación en la Gaceta Municipal de fecha 23 de julio de 2004, Año I, No. 18 y periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CXXXVII, de fecha 27 de agosto de 2004, Número 50.
24. Mediante Escritura Pública 19,376 de fecha 24 de agosto de 2004, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 22, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado Bajo el folio real número 00167643, de fecha 26 de noviembre de 2004, se hace constar la Transmisión a Título Gratuito de una superficie de 6,803.95 m2 por concepto de vialidades, señaladas mediante Sesión de Cabildo de fecha 22 de julio de 2004, se autorizó el reconocimiento de los Derechos de Causahabencia, Autorización de Relotificación y la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
25. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 14 de septiembre de 2004, se autorizó la Venta Provisional de Lotes y la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
26. Mediante oficio SEDESU/DDU/CVA/0731/2004 de fecha 15 de septiembre de 2004, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen Técnico favorable para la Nomenclatura, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
27. Mediante Escritura Pública número 6,658 de fecha 23 de septiembre de 2004, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría número 35 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 165830/5, de fecha 07 de diciembre de 2004, se hace constar la protocolización de la Sesión de Cabildo de fecha 14 de septiembre de 2004, se autorizó la Venta Provisional de Lotes Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
28. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio DDU/COU/FC/3806/2018 de fecha 14 de agosto de 2018, emite el Avance de las Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un avance estimado de 31.32% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$6,754,225.86 (seis millones setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos veinticinco pesos 86/100 M.N.) correspondiente al 68.68%, de obras pendientes por realizar.

29. Mediante póliza de fianza número 2242728 de fecha 14 de agosto de 2018, emitida por AFIANZADORA SOFIMEX, S.A., por un monto de \$6,754,225.86 (Seis millones setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos veinticinco pesos 86/100 M.N.) correspondiente al 68.68%, de obras pendientes por realizar, para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

30. La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/1235-A/2018 de fecha 24 de agosto de 2018, emite Visto Bueno del Proyecto de Relotificación para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, debido a la disminución de la superficie habitacional, disminución de la superficie comercial y disminución del número de lotes, así como la creación de espacio abierto y aumento en la superficie vial, las cuales se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

<b>CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DE LOS CIRUELOS DDU/DU/2927/2004</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE M2</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. DE LOTE</b>
HABITACIONAL	27,049.48	76.24%	301	58
COMERCIAL	1,069.89	3.02%		3
EQUIPAMIENTO CEA	552.69	1.56%		1
VIALIDAD	6,803.95	19.18%		
<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>35,476.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>301</b>	<b>62</b>

<b>PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN, TABLA DE SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SANTIAGO SECCIÓN "LOS CIRUELOS"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE M2</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. DE LOTE</b>
HABITACIONAL	11,820.16	33.32%	108	108
COMERCIAL	181.94	0.51%		1
ESPACIO ABIERTO	13,722.10	38.68%		2
VIALIDAD	8,688.43	24.49%		
EQUIPAMIENTO CEA	1,063.38	3.00%		7
<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>35,476.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>108</b>	<b>118</b>

31. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio DDU/COU/FC/4404/2018 de fecha 14 de septiembre de 2018, emite el Visto Bueno de la Fianza emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., para garantizar el avance de las obras de urbanización para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

32. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número OF DDDF/01229/2018, SCG-1773918 con expediente QR-007-04-D, de fecha 08 de octubre de 2018, emite prórroga para el suministro del servicio de agua potable únicamente para 320, viviendas para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

33. Referente a la Ratificación y Ampliación de la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:

- T a l l o
- P é t a l o s
- Á r b o l
- Prolongación Árbol

Calzada de Belén (Autorizada Mediante Acuerdo De Cabildo De Fecha 27 De Abril De 2004)

Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal, y que el resto de la nomenclatura de vialidades propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- T a l l o
- P é t a l o s

- Árbol
- Prolongación Árbol
- Calzada de Belén (Autorizada Mediante Acuerdo De Cabildo De Fecha 27 De Abril De 2004)

34. El promotor deberá cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Ampliación 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:

<b>"LOS CIRUELOS" DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SANTIAGO</b>				
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>LONGITUD ML</b>	<b>POR CADA</b>		<b>TOTAL</b>
		<b>100.00 ML</b>	<b>EXCEDENTE</b>	
		<b>\$663.34</b>	<b>\$66.09</b>	
Árbol	\$253.00	\$1,326.68	\$396.54.28	<b>\$1,723.22</b>
			<b>TOTAL</b>	<b>\$1,723.22</b>

(Mil setecientos veintitrés pesos 22/100 M.N.)

35. 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 para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la siguientes cantidades:

<b>DERECHOS DE SUPERVISIÓN, "JARDINES DE SANTIAGO, SECCIÓN LOS CIRUELOS",</b>		
\$7,564,509.39	x 1.875%	\$ 141,834.55
	<b>Total.</b>	<b>\$ 141,834.55</b>

(Ciento cuarenta y un mil, ochocientos treinta y cuatro pesos 55/100 M.N.)

36. 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 Relotificación, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diez y nueve pesos, 80/100 M.N.).
37. 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 Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diez y nueve pesos 80/100 M.N.).
38. 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 Renovación de la Venta Provisional de Lotes, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diez y nueve pesos 80/100 M.N.).
39. 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 Ratificación de la Nomenclatura, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$2,011.77 (Dos mil once pesos 77/100 M.N.).
40. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 1,884.48 m2, por el concepto de Vialidad de nueva creación, del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 29, del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del

Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento, quedando pendiente la autorización para la donación de los predios ubicados al norte del desarrollo, en base a la autorización de aceptación y/o cambio de uso de suelo de dichos predios, por parte del Ayuntamiento.

## **ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, PONE A CONSIDERACIÓN DEL AYUNTAMIENTO:**

### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, considera **FACTIBLE**, que se otorgue a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur" S. de R.L. de C.V., la Relotificación, del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el Considerando 30, del presente Estudio Técnico.
2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, considera **FACTIBLE**, que se otorgue a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur" S. de R.L. de C.V., la Renovación y la Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González 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; asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, considera **FACTIBLE**, que se otorgue a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur" S. de R. la renovación de la venta provisional de lotes para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

La presente autorización de Venta Provisional, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Renovación y la Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza, establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

4. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **FACTIBLE**, que se otorgue a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur" S. de R.L. de C.V., la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura para las vialidades, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el Considerando 32 de este documento.
5. 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 al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Ampliación de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación, conforme al Considerando 33 del presente Estudio Técnico
- Derechos de Supervisión para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conforme al Considerando 34 del presente Estudio Técnico
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conforme al Considerando 35 del presente Estudio Técnico
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conforme al Considerando 36 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conforme al Considerando 37 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Nomenclatura, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conforme al Considerando 38 del presente Estudio Técnico.

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.

6. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la Transmisión a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 1,884.48 m<sup>2</sup>, por el concepto de Vialidad de nueva creación del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 30, del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento, quedando pendiente la autorización para la donación de los predios ubicados al norte del desarrollo, en base a la autorización de aceptación y/o cambio de uso de suelo de dichos predios, por parte del Ayuntamiento.
7. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la autorización del proyecto de alumbrado público, emitida por Secretaría de Servicios Públicos Municipales para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
8. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, los avances de las acciones de mitigación vial emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
9. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la inscripción ante el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, el Deslinde Catastral número DT2003037, de fecha 24 de junio de 2003, para una superficie de 100,050.652 m<sup>2</sup>, libres de afectación para el predio identificado con la Clave Catastral 140100131703999 y ubicado en la Carretera Querétaro—Chichimequillas, Fracción 5a de la Ex Hacienda San Pedrito, El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
10. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del 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.
11. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda 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 Epigmenio González; 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.
12. 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.
13. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
14. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
15. 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.
16. El Promotor 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.
17. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
18. 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 13, 27 y 28, del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como de acuerdo al Artículo 108 fracción I, III, IX y XX; 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 aplicables, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme a los Artículos 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
19. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad al Código Urbano del Estado de Querétaro.

20. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
21. El Promotor 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”

30. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4849/2019 de fecha 18 de junio 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.”

31. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico con número de folio ET-F/001/19 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citado dentro del considerando 29 del presente Acuerdo, se considera viable la Autorización del proyecto de relotificación, renovación, ampliación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización, renovación de la venta provisional de lotes y ampliación de la nomenclatura del fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, “Jardines de Santiago, sección los Ciruelos”, delegación municipal Epigmenio González.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 veinticinco de junio 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** la Relotificación del fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, “Jardines de Santiago, sección los Ciruelos”, delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con lo señalado en el estudio técnico con folio ET-F/001/19, citado dentro del considerando 29 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** la Renovación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, “Jardines de Santiago, sección los Ciruelos”, delegación municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con lo señalado en el estudio técnico con folio ET-F/001/19, citado dentro del considerando 29 del presente Acuerdo.

**TERCERO. SE AUTORIZA** la Renovación de la Venta Provisional de Lotes para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, “Jardines de Santiago, sección los Ciruelos”, delegación municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con folio ET-F/001/19, citado dentro del considerando 29 del presente Acuerdo.

**CUARTO. SE AUTORIZA** la Ampliación de la Nomenclatura para el fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, “Jardines de Santiago, sección los Ciruelos”, delegación municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con lo señalado en el estudio técnico con folio ET-F/001/19, citado dentro del considerando 29 del presente Acuerdo.

**QUINTO.** La persona moral denominada “ALTTA HOMES CENTRO SUR” S. de R.L. de C.V., deberá de dar cabal cumplimiento a todas la obligaciones establecidas dentro del Estudio Técnico con folio ET-F/001/19, citado dentro del considerando 29 del presente



Instrumento, debiendo presentar el comprobante de cumplimiento a cada uno de ellos ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**SEXTO.** 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, debiendo remitir copias de dichos documentos 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.

**SÉPTIMO.** El promotor deberá transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de 1,884.48 m2, por el concepto de vialidad de nueva creación, en un plazo no mayor a 120 días, producto de la relotificación que por el presente se autoriza.

**OCTAVO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el promotor realicen los trámites pertinentes a efecto de protocolizar ante notario público la transmisión de la superficie descrita en el resolutivo que antecede, con costo al promotor; facultándose al Síndico para celebrar en representación del Municipio de Querétaro el contrato de donación ante el notario público que se señale para tal efecto, lo que deberá realizarse en el plazo de 120 días contados a partir de la presente autorización, debiendo la Oficina del Abogado General, remitir el primer testimonio y una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento.

**NOVENO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones consignadas en los antecedentes 34, 35, 36, 37, 38 y 39, del Estudio Técnico con folio ET-F/001/1, citado dentro del Considerando 29 del presente Acuerdo; lo anterior de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el ejercicio fiscal 2019, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar los comprobantes ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO.** 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 dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", con cargo a la persona moral denominada "ALTTA HOMES CENTRO SUR" S. de R.L. de C.V.", con un intervalo de seis días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador, 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 que acrediten su cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada "ALTTA HOMES CENTRO SUR" S. de R.L. de C.V." a través de su representante legal.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISEIS DE JUNIO 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 23 de julio de 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la asignación de densidad de población de 500 hab/ha, así como la autorización para contar con un nivel adicional a los permitidos, para llevar a cabo un proyecto de usos mixtos para el desarrollo de 4 viviendas y 2 locales comerciales con una edificación a desarrollarse en 3 niveles y una altura máxima de 9.55 metros, para el predio ubicado en avenida Miguel Hidalgo y Costilla número 5, colonia Centro, delegación municipal Centro Histórico, que a la letra 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 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 la asignación de densidad de población de 500 hab/ha, así como la autorización para contar con un nivel adicional a los permitidos, para llevar a cabo un proyecto de usos mixtos para el desarrollo de 4 viviendas y 2 locales comerciales con una edificación a desarrollarse en 3 niveles y una altura máxima de 9.55 metros, para el predio ubicado en avenida Miguel Hidalgo y Costilla número 5, colonia Centro, que se identifica con clave catastral 14 01 001 04 019 007 y superficie de 397.87m<sup>2</sup>, delegación municipal Centro Histórico.

9. El 18 de octubre del 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los CC. José Enríquez Pastrana y Melina Zaragoza Nava, apoderados de la C. María Guadalupe Ruiz de Ortega, mediante el cual solicitaron resolver la asignación de densidad de población de 500 hab/ha, así como la autorización para contar con un nivel adicional a los permitidos, para llevar a cabo un proyecto de usos mixtos para el desarrollo de 4 viviendas y 2 locales comerciales con una edificación a desarrollarse en 3 niveles y una altura máxima de 9.55 metros, para el predio ubicado en avenida Miguel Hidalgo y Costilla número 5, colonia Centro, que se identifica con clave catastral 14 01 001 04 019 007 y superficie de 397.87 m<sup>2</sup>, delegación municipal Centro Histórico, radicándose el expediente **349/DAI/2018**

10. Se acredita la propiedad del predio ubicado en avenida Miguel Hidalgo y Costilla número 5, colonia Centro, que se identifica con clave catastral 14 01 001 04 019 007 y superficie de 397.87 m<sup>2</sup>, delegación municipal Centro Histórico, en favor de la C. María Guadalupe Ruiz de Ortega, mediante Escritura Pública 1,444 de fecha 5 de octubre de 1976, documento pasado ante la fe del lic. José Arana Morán, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 14 de este partido judicial, documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo la partida 9, tomo I, libro 86-A, de la sección primera, de fecha enero 4 de 1977.

11. Los solicitantes, CC. José Enríquez Pastrana y Melina Zaragoza Nava, acreditan personería mediante poder notarial en escritura pública número 39,257 de fecha 31 de agosto de 2018, pasado ante la fe del lic. Juan Luis Montes de Oca, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 19, de esta demarcación notarial, otorgado por la C. María Guadalupe Ruiz de Ortega,

12. Mediante el oficio SAY/DAI/0249/2018 de fecha 07 de noviembre de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica 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 través del similar SEDES/DDU/COU/EVDU/0758/2019 de fecha 14 de junio de 2019, a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica **073/19**, relativa a la asignación de densidad de población de 500 hab/ha, así como la autorización para contar con un nivel adicional a los permitidos, para llevar a cabo un proyecto de usos mixtos para el desarrollo de 4 viviendas y 2 locales comerciales con una edificación a desarrollarse en 3 niveles y una altura máxima de 9.55 metros, para el predio ubicado en avenida Miguel Hidalgo y Costilla número 5, colonia Centro, que se identifica con clave catastral 14 01 001 04 019 007 y superficie de 397.87 m<sup>2</sup>, delegación municipal Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. José Enríquez Pastrana y Melina Zaragoza, solicitan la asignación de densidad de población de 500 hab./ha., así como la autorización para contar con un nivel adicional a los permitidos, para el predio ubicado en calle Miguel Hidalgo y Costilla N° 5, Colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 04 019 007, Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior derivado del interés de los solicitantes de llevar a cabo un proyecto que considera 4 viviendas y dos locales comerciales en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en calle Avenida Hidalgo N° 5 Poniente, Colonia Centro, a favor de la C. María Guadalupe Ruiz de Ortega, mediante Escritura Pública número 1,444 de fecha 5 de octubre de 1976, documento pasado ante la fe del Lic. José Arana Morán, Notario Público Titular del despacho de la Notaría Número 14, escritura que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo la Partida 9, Tomo I, Libro 86 A, de fecha 4 de enero de 1977.

De conformidad con lo señalado en la citada escritura, el predio ubicado en calle Avenida Hidalgo N° 5 Poniente, Colonia Centro cuenta con una superficie de 397.87 m<sup>2</sup>.

3. Con base a lo anterior, mediante escritura 39,257 de fecha 31 de agosto de 2018, y ante la fe del Licenciado Juan Luis Montes de Oca Monzón, Notario Adscrito a la Notaría número 19 de la Demarcación Notarial de Querétaro, la C. Guadalupe Ruiz de Ortega, otorga un poder general para pleitos y cobranzas, limitado en cuanto a su objeto, a favor de los arquitectos Melina Zaragoza Nava y José Enríquez Pastrana, documento que debe ser verificado y validado por la Secretaría del Ayuntamiento.

4. Una vez revisado el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 27 de febrero de 2018, publicado en la Gaceta Municipal N° 77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Plan Desarrollo 014/0023 ,de fecha 13 de diciembre de 2018, se encontró que el predio cuenta con uso de suelo Mixto Zona de Monumentos (MZM2).

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 4 de mayo de 2018, emite el Dictamen de uso de suelo DUS2018 562-A, en el que se señala que el predio ubicado en Avenida Miguel Hidalgo y Costilla N° 5, conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, aprobado mediante Sesión de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, y modificado el 11 de marzo de 2008, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, indica que el predio se encuentra localizado en Zona Multifuncional (ZM).

Adicionalmente se señala que analizada su petición, en virtud de contar con contrato certificado ante notario público para 15 cajones en el inmueble denominado estacionamiento del Carmen S.A. de C.V., ubicado en la calle Mariano Escobedo Número 15, con licencia de funcionamiento 1001698 vigente y en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible la modificación del dictamen de uso de suelo DUS201600236 de fecha 30 de enero de 2016, para ubicar: Un Hotel Boutique con cinco suites ejecutivas, anexo a un local comercial y/o de servicios y una cafetería.

6. Con fecha 19 de febrero de 2016, el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), Centro INAH Querétaro, emite la Licencia N° 019, la cual señala que las obras consistirán en la realización de acciones para habilitar un hotel boutique con cinco suites ejecutivas y dos locales comerciales, señalándose que se debe conservar una altura máxima de la siguiente manera, la fachada tendrá una altura máxima de 7.35 metros de altura, mientras que al interior, remetido en 12.00 metros, como mínimo tendrá una altura máxima de 9.55 metros.

7. Posteriormente con fecha 4 de junio de 2019, mediante oficio 401.3S.8-2019/237, la Lic. Rosa María Estela Reyes García, Directora del Instituto Nacional de Antropología e Historia Centro INAH Querétaro, informa que por parte del INAH, no hay inconveniente para que se otorgue uso de suelo para 4 departamentos y dos locales comerciales, en virtud de que ya existen los cuatro departamentos y de que el local existente es susceptible de funcionar como dos locales sin ampliar el área construida actualmente.

8. Si bien el proyecto original se consideró para destinarse como un hotel boutique, y contar con dos locales comerciales, el propietario del predio, pretende modificar su destino y para lo cual propone que se conserven los locales comerciales, modificando el servicio de hospedaje, a fin de que se destine el predio para uso habitacional.

9. El predio se ubica en una zona considerada de mayor significado e identidad cultural de la ciudad, debido a lo cual el programa de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considera objetivos y políticas para su desarrollo, entre las cuales se destacan como parte de los objetivos:

- Revisar la zonificación del uso del suelo en la perspectiva de fortalecer programas de repoblamiento de toda la zona.
- Proponer área de actuación en zonas de oportunidad para consolidar nuevos desarrollos inmobiliarios. Adicionalmente se tiene que dentro de las políticas que considera el instrumento de planeación urbana, refiere lo siguiente:
- El apoyo a programas de mejoramiento de la vivienda actual, de vivienda en Monumentos Históricos Inmuebles y de nuevos desarrollos de vivienda popular y vivienda en renta, generando la conservación e incremento de la oferta de vivienda en toda la zona.
- El impulso a programas de vivienda, mediante normatividad de uso habitacional obligatorio en las zonas de uso mixto.
- Ordenamiento del uso de suelo, con vivienda en distintos porcentajes, la definición de usos compatibles con el carácter patrimonial para la conservación y creación de empleo e ingreso familiar.

10. Adicionalmente, el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, refiere dentro de las estrategias para la generación de vivienda, la zona en la que se ubica el predio en estudio con una prioridad media.

11. El predio en estudio, se ubica sobre la calle Hidalgo, zona en la que se genera una entremezcla de uso y en donde si bien a cuenta con predios en los que aún se cuenta con vivienda, el uso de suelo se ha ido transformando de manera gradual, predominando actualmente usos comerciales y de servicios en distintas modalidades.

12. Derivado de lo anterior, los solicitantes manifiestan su interés de llevar a cabo en el predio un desarrollo de usos mixtos, y para lo cual conforme a lo referido en su solicitud señalan que se pretenden ubicar en el predio, cuatro viviendas y dos locales comerciales, y derivado de lo cual, se presenta una propuesta de proyecto, que considera llevar a cabo una edificación de tres niveles, que considera contar con los siguientes espacios:

- Planta baja: un local con acceso independiente con frente a la calle Miguel Hidalgo, un vestíbulo de acceso a la zona habitacional, área de escaleras, dos viviendas de una recámara, con vestidor, baño completo medio baño, cocina, comedor, sala y jardín.
- Segundo nivel, dos viviendas desarrolladas en dos niveles que cuentan con medio baño, área de lavado, cocina, sala, comedor, área de escalera.
- Tercer nivel: corresponde a la planta alta de las viviendas que cuentan con acceso en el segundo nivel, y que cuenta en su planta alta con una recámara, baño completo, vestidor y área de escalera.

13. El predio en estudio cuenta con una superficie de 402.00 m<sup>2</sup>, y conforme a la normatividad por zonificación del instrumento de planeación urbana para el uso de suelo Mixto Zona de Monumentos (MZM2), le permite contar con 60 viv./ha, una altura de 7.00 metros y/o dos niveles, por lo que actualmente puede ubicar en el predio, tres viviendas, no obstante y conforme a su propuesta pretende llevar a cabo 4 viviendas, lo que representa el desarrollo de una vivienda adicional y contar con un nivel adicional, proponiendo una altura máxima de 9.55 metros.

14. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con frente a la calle Hidalgo, la cual corresponde a una vialidad en la que se genera una entremezcla de actividades tanto habitacionales, como comerciales y de servicios, siendo que la zona se encuentra dentro del área de mayor influencia cultural e histórica del centro de la ciudad, contando en su entorno con edificaciones de relevancia arquitectónica y en un gran porcentaje de las edificaciones, cuentan con el reconocimiento por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, como monumento patrimonio, adicionalmente se tiene que la vialidad cuenta con adoquín de cantera en su base de rodamiento, y las banquetas y guarniciones son desarrolladas con el mismo material, siendo que en la zona, los servicios sanitarios, hidráulicos y eléctricos se encuentran ocultos, además de contar con alumbrado público.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera que el predio ubicado en Avenida Miguel Hidalgo y Costilla N° 5, Colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 04 019 007, Delegación Municipal Centro Histórico, técnicamente cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se otorgue la asignación de densidad de población de 500 hab./ha., así como la autorización para contar con un nivel adicional a los permitidos para llevar a cabo un proyecto de usos mixtos para el desarrollo de cuatro viviendas y dos locales comerciales con una edificación a desarrollarse en tres niveles y una altura máxima de 9.55 metros, para el predio, lo anterior al ubicarse en una zona considerada por el instrumento de planeación urbana correspondiente para llevar a cabo proyectos de usos mixtos, que considera entre su políticas el generar vivienda de manera controlada en la zona centro del municipio de Querétaro, con proyectos que se adecuen al entorno urbano, a fin de recuperar la habitabilidad del centro histórico y con ello reactivar la economía y la habitabilidad del mismo, y al contar con opinión favorable emitida por la Lic. Rosa María Estela Reyes García, Directora del Instituto Nacional de Antropología e Historia Centro INAH Querétaro, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar o no la modificación de uso de suelo solicitado, por lo que en caso de que se autorice la petición se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la Ventanilla Única de Gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe garantizar la dotación de servicios, presentando 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.
- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto, debiendo señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se generarán, accesos, características generales, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto, así como a lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro para las actividades solicitadas.
- Toda vez que el proyecto original pretendía destinar el inmueble como hotel boutique y la propuesta actual es destinarse para vivienda con dos locales para uso comercial y/o de servicios, se debe contar con el Vo.Bo. del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), respecto al proyecto a desarrollar, previo a tramitar ante la administración Municipal, los permisos y licencias que requiera para llevar a cabo su proyecto y su funcionamiento.
- Debe obtener el visto bueno de la Unidad de protección civil respecto a las actividades a desarrollar al interior del predio, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.

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 se genere un impacto social negativo, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- 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
- 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. Mediante el oficio SAY/DAI/0250/2018 de fecha 07 de noviembre del 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico citado en el considerando 13 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/5803/2019 de fecha 17 de julio 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.”

16. 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 la asignación de densidad de población de 500 hab/ha, así como la autorización para contar con un nivel adicional a los permitidos, para llevar a cabo un proyecto de usos mixtos para el desarrollo de cuatro viviendas y dos locales comerciales con una edificación a desarrollarse en tres niveles y una altura máxima de 9.55 metros, para el predio ubicado en avenida Miguel Hidalgo y Costilla número 5, colonia Centro, que se identifica con clave catastral 14 01 001 04 019 007 y superficie de 397.87 m<sup>2</sup>, delegación municipal Centro Histórico”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de julio de 2019, en el Punto 7, Apartado IV, Inciso 6 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la asignación de densidad de población de 500 hab/ha, así como la autorización para contar con un nivel adicional a los permitidos, para llevar a cabo un proyecto de usos mixtos para el desarrollo de 4 viviendas y 2 locales comerciales con una edificación a desarrollarse en 3 niveles y una altura máxima de 9.55 metros, para el predio ubicado en avenida Miguel Hidalgo y Costilla número 5, colonia Centro, delegación municipal Centro Histórico, de conformidad con el estudio técnico citado en el Considerando 13 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, otrora 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 13 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 Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, antes 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 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.

**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.

#### **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 Ingresos, Secretaría de Movilidad, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la C. María Guadalupe Ruiz de Ortega.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE JULIO DEL 2019, 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 23 de julio del año 2019 dos mil diecinueve, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Denominación del Asentamiento y la Nomenclatura Oficial de Vialidades del Asentamiento Humano denominado “Bosques de Bellavista”, ubicado en las parcelas 164 y 167 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A D, F Y G DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A, C, D Y E, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 13 FRACCIONES I, III, IV Y XII, 14 FRACCIONES IV Y VII, 28 FRACCIONES IV Y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2 FRACCIÓN II, 6, 7 FRACCIÓN VIII, 8 FRACCIÓN VIII, 9 XI, ULTIMO PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 1, 2 FRACCIÓN I, 3, 4, 9 FRACCIÓN II Y V, 23, 27, 29, 30, 31, 32 Y 34 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL, 22, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 1 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social.
4. Considerando que la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2, fracción I, considera que el Asentamiento humano irregulares es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
5. Que atendiendo a lo indicado en la multicitada Ley, corresponde al Honorable Ayuntamiento de Querétaro, proveer lo relativo a la autorización de la Denominación del Asentamiento y la Nomenclatura Oficial de Vialidades del Asentamiento Humano “Bosques de Bellavista”, ubicado en las parcelas 164 y 167 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.
6. 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.



7. Que mediante oficio número SEDESOQ/SAV/149/2019, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 2 de mayo del año 2019, signado por la licenciada Diana Yadira Pérez Mejía, Subsecretaria de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, a través del cual solicita: "...Autorizar El Plano de Lotificación, y Nombre del Asentamiento, así como la Autorización de la Nomenclatura", del Asentamiento Humano "Bosques de Bellavista"; radicándose el expediente **109/DEG**.

8. Se acredita la propiedad a favor de los poseedores del Asentamiento Humano "Bosques de Bellavista", ubicado en las parcelas 164 y 167 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, a través de la Sentencia emitida por El Tribunal Unitario Agrario dentro del expediente 1460/2014, de fecha 19 de marzo del año 2015.

9. A través de la escritura Pública número 42,952, de fecha 29 de diciembre del año 2017, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, se protocoliza el Acta de Asamblea General de la asociación "Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos A.C.", a través de la cual se nombra como nuevo presidente de la Asociación a la C. María Petra Tlapalamatl Sánchez; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio de personas morales 00000357/0008, con fecha 31 de mayo del año 2018.

10. Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano "Bosques de Bellavista", ubicado en las parcelas 164 y 167 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, éste cumple con los requisitos que establece el artículo 9 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentran que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; Tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

11. Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 3, Tomo CL de fecha 13 de enero del 2017, y que de acuerdo al Transitorio Primero y Segundo entrará en vigor al día siguiente de su publicación y su vigencia será de cinco años, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

12. Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la autorización de la Denominación del Asentamiento y la Nomenclatura Oficial de Vialidades del Asentamiento Humano denominado "Bosques de Bellavista", ubicado en las parcelas 164 y 167 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.

13. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por licenciada Diana Yadira Pérez Mejía, Subsecretaria de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establecen los artículos 9 y 29 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SAY/DAI/738/2019 de fecha 28 de mayo de 2019, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

14. Que mediante oficio fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Estudio Técnico, respecto de la solicitud de la Secretaría de Administración y Vinculación del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, de la cual se desprende lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES:**

1. Mediante oficio número SEDESOQ/SAV/149/2019, de fecha 22 de abril de 2019, la Lic. Diana Yadira Pérez Mejía, Subsecretaria de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, dirigido al Secretario

del Ayuntamiento, el M. en D. Jesús Roberto Franco González, solicita la **Autorización de Nomenclatura y Denominación del Asentamiento Humano “Bosques de Bellavista”**, ubicado en las parcelas 164 y 167 Z-1 P1/, del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 82,136.243 m<sup>2</sup>.

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

3. Mediante expediente No. 1460/2014, del Tribunal Unitario Agrario, Distrito 42, con el cual se da fe de la nulidad del acta de asamblea de fecha 23 de mayo de 2001, llevada a cabo en el Ejido de “San Pablo” Municipio y Estado de Querétaro, únicamente en lo que se refiere a las parcelas número 164 y 167 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, respecto de las superficies que los actores tienen en posesión y la asamblea fue omisa en anotar los solares urbanos en favor de los actores, y que indebidamente se anotaron a favor de Ma. Pomposa Ramírez Morales y Hortensia Guzmán Corona, así como el reconocimiento de los espacios designados para la infraestructura que corresponde a las calles y banquetas a favor de la autoridad Municipal de Querétaro.

4. Mediante escritura pública número 42,952, de fecha 29 de diciembre de 2017, emitida por el Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 21 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00000357/0008, de fecha 31 de mayo de 2018, se protocoliza el Acta de Asamblea General de Asociados de la Asociación Civil denominada “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos, A.C.”, en la que se designan como Presidente a la C. María Petra Tlapalamatl Sánchez, Secretario al C. Mario Bocanegra Tlapalamatl y Tesorero al C. Fredy Bocanegra Tlapalamatl.

5. De conformidad con lo señalado por el plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Epigmenio González, instrumento técnico jurídico de planeación urbana aprobados en Sesión de cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el 22 de abril del 2008, se tienen consideradas las parcelas 164 y 167 Z-1 P1/1, del Ejido San Pablo, en zona para uso habitacional con densidad de población de 400 hab/ha (H4), teniendo consideradas vialidades del Asentamiento Humano existente en dicha parcela, dentro de la estructura vial de la zona.

6. La Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, realizó censo de verificación del Asentamiento Humano Bosques de Bellavista, en marzo de 2018, mediante el cual establece que dicho Asentamiento cuenta con servicios de electrificación y alumbrado público de manera parcial, mientras que la infraestructura de servicios de agua potable, drenaje y urbanización es inexistente. Así mismo, cuenta con 135 lotes habitacionales habitados (40.50%), 41 lotes en construcción (13.00%) y 155 lotes baldíos (46.50%), dando un total de 331 lotes (100%).

7. Derivado de lo anterior la Asociación Civil “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos, A.C.”, deberá celebrar un convenio de participación con el Ayuntamiento y la Secretaría de Obras Públicas Municipales para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del asentamiento humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes. La Asociación y los vecindados que representa, serán los responsables de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento humano, hasta que se lleve a cabo la entrega al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 31, 32 y 34 de la Ley Para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

8. La Dirección de Participación y Concertación, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESOQ/SAV/PRAHI/0001/2019, de fecha 02 de abril de 2019, hace constar que el Asentamiento Humano Irregular denominado “Bosques de Bellavista”, se encuentra registrado en el Padrón Único de Asentamientos de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro.

9. La Subsecretaría de Administración y Vinculación, de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emite Dictamen que determina la Viabilidad de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Bosques de Bellavista", de fecha 12 de abril de 2019, a petición de la Asociación Civil denominada "Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos", A.C., en el cual establece que dicho Asentamiento, tiene una antigüedad de más de 19 años.

10. El Asentamiento, se encuentra integrado por diversas manzanas y vialidades, que conforman una poligonal con superficie de 82,136.243 m<sup>2</sup>, de acuerdo con el plano de Asentamientos Humanos elaborado por el Registro Agrario Nacional, identificado como: Tipo de Plano: Asentamiento Humano Cambio de Destino, Estado Querétaro de Arteaga Clave 22, Municipio Querétaro Clave 014, Ejido San Pablo Clave 026, Polígono 1/2, Localidad El Salitre (Bosques de Bellavista) Clave 0092, Zona 17, el cual sirve de base para que se emitan los títulos de propiedad de los solares a los poseedores de los lotes ubicados al interior de las manzanas al interior de la poligonal, quedando las superficies generales de la siguiente manera:

BOSQUES DE BELLAVISTA				
USO	SUPERFICIE	PORCENTAJE	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
Superficie Habitacional	48,424.712	58.96%	333	333
Superficie Equipamiento	8,130.149	9.90%	2	
Superficie Vial	25,581.382	31.14%	-	-
<b>Total</b>	<b>82,136.243</b>	<b>100.00%</b>	<b>335</b>	<b>333</b>

11. Por lo anterior, del Asentamiento Humano Bosques de Bellavista, se deberá transmitir la superficie de **25,581.382 m<sup>2</sup> por concepto de vialidad y la superficie de 8,130.149 m<sup>2</sup> como área de equipamiento**. Dicha transmisión deberá estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, a favor del Municipio de Querétaro a título gratuito, para lo cual, la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y la Asociación civil "Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos, A.C.", deberán coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento, debiendo remitir copia certificada de dicho instrumento jurídico, a la Secretaría del Ayuntamiento, Secretaría de Administración y Secretaría de Desarrollo Sostenible.

12. Referente a la nomenclatura propuesta para las vialidades que se reconocen, y que quedaron inmersas dentro de las Parcelas 164 y 167 Z-1 P/1/1 del Ejido San Pablo, en la Delegación Municipal Epigmenio González, conforme se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Bosque de Chapultepec
- Bosque Frondoso
- Bosque Templado
- Calzada de Belén
- Bosque de Montaña
- Bosque Ceibal
- Oyamel
- Bosque Encantado
- Bosque Virgen
- Bosque Hoja Ancha
- Bosque de Heno
- Bosque Lluvioso
- Bosque Mixto
- Bosque Primario

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

- Bosque de Chapultepec
- Bosque Frondoso
- Bosque Templado
- Calzada de Belén
- Bosque de Montaña
- Bosque Ceibal
- Oyamel
- Bosque Encantado
- Bosque Virgen
- Bosque Hoja Ancha
- Bosque de Heno
- Bosque Lluvioso
- Bosque Mixto
- Bosque Primario

14. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita sea sometido a consideración del H. Ayuntamiento para su aprobación definitiva de dicha nomenclatura y asimismo, el Promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2019.

<b>BOSQUES DE BELLAVISTA</b>				
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>LONGITUD ML.</b>	<b>POR CADA</b>	<b>POR CADA 10.00 MTS.</b>	<b>TOTAL</b>
		<b>100.00 ML</b>	<b>EXCEDENTE</b>	
		<b>\$695.35</b>	<b>\$69.28</b>	
Bosque de Chapultepec	114.17	\$695.35	\$69.28	<b>\$764.63</b>
Bosque Frondoso	114.24	\$695.35	\$69.28	<b>\$764.63</b>
Bosque Templado	114.17	\$695.35	\$69.28	<b>\$764.63</b>
Calzada de Belén	282.00	\$1,390.71	\$554.25	<b>\$1,944.96</b>
Bosque Ceibal	107.00	\$695.35	\$0.00	<b>\$695.35</b>
Bosque de Montaña	101.48	\$695.35	\$0.00	<b>\$695.35</b>
Oyamel	280.87	\$1,390.71	\$554.25	<b>\$1,944.96</b>
Bosque Encantado	237.87	\$1,390.71	\$207.85	<b>\$1,598.55</b>
Bosque Virgen	79.21	\$695.35	\$0.00	<b>\$695.35</b>
Bosque Hoja Ancha	135.33	\$695.35	\$207.85	<b>\$903.20</b>
Bosque de Heno	117.58	\$695.35	\$69.28	<b>\$764.63</b>
Bosque Mixto	211.49	\$1,390.71	\$69.28	<b>\$1,459.99</b>
Bosque Lluvioso	78.14	\$695.35	\$0.00	<b>\$695.35</b>
Bosque Primario	214.96	\$1,390.71	\$69.28	<b>\$1,459.99</b>
			<b>TOTAL</b>	<b>\$15,151.59</b>

(Quince mil ciento cincuenta y uno pesos 59/100 M.N.)

15. La asociación "Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos, A.C.", deberá instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.

16. 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.

17. 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 Municipales, por el Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Asentamiento "Bosques de Bellavista", la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DEL ASENTAMIENTO**

Superficie Vendible Habitacional	48,424.712 m <sup>2</sup> x	\$10.1388	\$ 490,968.47
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 490,968.47</b>

(Cuatrocientos noventa mil novecientos sesenta y ocho pesos 47/100 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, los servicios prestados por el Dictamen Técnico para la Denominación y Asignación de Nomenclatura del Asentamiento Humano "Bosques de Bellavista", la cantidad de \$2,108.87 (Dos mil ciento ocho pesos 87/100 M.N.)

**OPINIÓN TÉCNICA**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado, con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el día 13 de enero de 2017, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera FACTIBLE la **Nomenclatura de vialidades y la Denominación del Asentamiento Humano denominado "Bosques de Bellavista"**, ubicado en las parcelas 164 y 167 Z-1 P1/, del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 82,136.243 m<sup>2</sup>.

La Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y la Asociación civil “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos, A.C.”, deberán coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para transmitir a favor del Municipio de Querétaro, a título gratuito, la superficie de **25,581.382 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades y la superficie de 8,130.149 m<sup>2</sup> como área de donación**. Dicha transmisión deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, a favor del Municipio de Querétaro a título gratuito, debiendo remitir copia certificada de dicho instrumento jurídico, a la Secretaría del Ayuntamiento, Secretaría de Administración y Secretaría de Desarrollo Sostenible.

El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 180 días, a partir de la autorización del presente documento, el Análisis de riesgos del Asentamiento, emitido por la Coordinación Municipal de Protección Civil Municipal.

La Asociación Civil “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos, A.C.”, deberá celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Secretaría de Obras Públicas Municipales, para garantizar la ejecución y conclusión de las Obras de Urbanización faltantes del Asentamiento Humano, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes; en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del mismo, hasta que se lleve a cabo la entrega recepción de tales obras al Municipio de Querétaro.

La asociación “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos, A.C.”, deberá instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro.

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

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los derechos e impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, que el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, por concepto de:

- Derechos de Nomenclatura, indicados en el Antecedente 14 de la presente Opinión Técnica.
- Impuesto por Superficie Vendible Habitacional, indicados en el Antecedente 17 de la presente Opinión Técnica.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Asignación de Nomenclatura del Asentamiento, indicados en el Antecedente 18 de la presente Opinión Técnica.

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

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

**15.** De tal manera que recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, el dictamen de viabilidad para la regularización del Asentamiento Humano, así como el Estudio Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5803/2019 de fecha 17 de julio 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.”

**16.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible y el Dictamen de Viabilidad, se considera Viable, la autorización de la Denominación del Asentamiento y la Nomenclatura Oficial de Vialidades del Asentamiento Humano denominado “Bosques de Bellavista”, ubicado en las parcelas 164 y 167 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior toda vez que se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 9 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentran que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; Tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de julio de 2019, en el Punto 7, apartado IV, inciso 7, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Denominación del Asentamiento Humano “Bosques de Bellavista”, ubicado en las parcelas 164 y 167 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el Estudio Técnico citado en el considerando 14 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** la Nomenclatura Oficial de Vialidades del Asentamiento Humano denominado “Bosques de Bellavista”, ubicado en las parcelas 164 y 167 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el Estudio Técnico citado en el considerando 14 del presente Acuerdo.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación con la Subsecretaría de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, la Asociación Civil “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos”, A. C., la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como las dependencias municipales que tengan injerencia, se firme el convenio respectivo para el equipamiento de servicios de infraestructura urbana que requiera el asentamiento, estando a lo previsto por la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**CUARTO.** La persona moral denominada “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos”, A. C., será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Querétaro; lo anterior de conformidad con el convenio de participación que para efectos se celebre entre ésta y el Municipio de Querétaro.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Obras Públicas y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias den seguimiento al cumplimiento del Convenio de participación que para efectos se celebre entre la Asociación “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos”, A. C. y el Municipio de Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación con la Subsecretaría de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro y la Asociación “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos”, A. C., realicen los trámites y gestiones correspondientes con cargo al Municipio, para la transmisión a éste a título gratuito y mediante los instrumentos jurídicos necesarios de la superficie de 25,581.382 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades y 8,130.149 m<sup>2</sup> por área de equipamiento urbano; debiendo remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia certificada de la misma a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

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

**OCTAVO.** La Subsecretaría de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro y la Asociación “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos”, A. C., deberán 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 constancia de cada uno de los cumplimientos.

**NOVENO.** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo por parte de la Asociación “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos”, A. C., de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de participación que para efectos se celebre, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de la regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**DÉCIMO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General y en coordinación con la Subsecretaría de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro y la Asociación “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos”, A. C., se realice la protocolización del presente acuerdo y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, a costa del Municipio, hecho lo cual deberá remitir copias certificadas a las Secretarías de Desarrollo Sostenible y del Ayuntamiento para conocimiento.

**DÉCIMO PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se exenta del pago de los derechos e impuestos descritos dentro de los antecedentes 14, 17 y 18 del Estudio Técnico citado dentro del considerando 14 del presente Acuerdo, así como de los trabajos catastrales necesarios para la regularización del asentamiento.

#### **TRANSITORIOS**

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

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

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González, y a la persona moral denominada “Colonos y Comerciantes de Bajos Recursos Unidos”, A. C., a través de su Representante Legal.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE JULIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

### **CERTIFICO**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de julio de 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que **NO SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo a uso comercial y servicios (CS), para el predio ubicado en lote 4, de la manzana 4, calzada de los Arcos número 166, fraccionamiento Loma Dorada, delegación municipal Centro Histórico, que a la letra señala:

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

### **CONSIDERANDO**

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

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

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

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

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

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el día 06 de diciembre de 2018, por el ciudadano José Arturo Delgado Flores, en su calidad de apoderado legal del ciudadano Efrén Martínez Morfin, solicita el cambio de uso de suelo de Corredor de Protección (CRP) a Comercial y Servicios (CS) para construir un Centro de Verificación Vehicular, para el predio ubicado en lote 4, de la manzana 4, calzada de los Arcos número 166, fraccionamiento Loma Dorada, delegación municipal Centro Histórico; se radicó el expediente número **364/DAI/2018**.

7. Se acredita la propiedad del predio en comento a través de escritura pública número 13,071, de fecha 09 de junio del año 2017, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Mondragón González, notario titular de la Notaría Pública número 29 de la ciudad de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo folio inmobiliario 00049136/0006, de fecha 24 de julio del 2017.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el estudio técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por el ciudadano José Arturo Delgado Flores, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SAY/DAI/0439/2018 de fecha 14 de diciembre del año 2018, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible remite mediante oficio SEDES/COU/EVDU/0651/2019, de fecha 20 de mayo de 2019 la opinión técnica solicitada, con número **Folio 058/19**, de la cual se desprende lo siguiente:



**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. José Arturo Delgado Flores, Apoderado Legal del C. Efrén Martínez Morfin, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Corredor de Protección (CRP) (hoy Mixto Zona de Monumentos) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calzada de los Arcos N° 166, fraccionamiento Loma Dorada, con superficie de 1,000.00 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 14 01 001 16 004 004, Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior derivado del interés del Promotor de ubicar a cabo en el predio un Centro de Verificación Vehicular.

2. Mediante escritura pública número 13,071, de fecha 9 de junio de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Público Titular de la Notaría Número 29 de esta demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como lote 4, de la manzana 4, Calzada de los Arcos N° 166, Fraccionamiento Loma Dorada a favor del C. Efrén Martínez Morfin, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00049136/0006 de fecha 24 de julio de 2017.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el Lote 4 de la Manzana 4, en estudio, cuenta con una superficie 1,000.00 m<sup>2</sup> y se identifica con clave catastral 14 01 001 16 004 004.

3. Mediante escritura 1,838 de fecha 21 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría número 29 de la Demarcación Notarial de Querétaro, el C. Efrén Martínez Morfin, otorga un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del C. José Arturo Delgado Flores.

4. De consulta a la carta urbana que forma parte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 27 de febrero de 2018 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 94, el 25 de octubre de 2018, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 014/0023 de fecha 13 de diciembre de 2018, se observó que el predio ubicado en Calzada de los Arcos N° . 66, Fraccionamiento Loma Dorada cuenta con uso de suelo Mixto Zona de Monumentos (MZM 2).

Es de destacar que el citado instrumento de planeación urbana en su tabla de compatibilidad de usos de suelo en todos los usos generales, contemplados, considera como uso prohibido la operación de centros de verificación vehicular en la zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro.

5. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro Emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS20183691-A de fecha 23 de noviembre de 2018, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de Corredor de Protección (CRP), adicionalmente se señala que en base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se dictamina no factible la Ampliación al dictamen de uso de suelo DUS201802019 I Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Cayetano Rubio, en el que se dictamina como prohibido al estar considerado se dictaminó no factible la ampliación al dictamen DUS201802019 de fecha 19 de febrero de 2018, para ubicar un verificentro.

6. El Fraccionamiento Loma Dorada corresponde a un fraccionamiento proyectado para el desarrollo de vivienda de tipo residencial, el cual en el citado instrumento de planeación urbana considera zonas con densidades de población de 50, 100 y 150 Hab./Ha, conservando una tipología de construcción similar donde en la mayor parte de sus lotes se han construido viviendas habitacionales unifamiliares de tipo residencial, estando ubicado en una zona que presenta una consolidación de construcciones para residencias unifamiliares en la mayor parte de sus lotes, no obstante en algunos de sus lotes con frente a Calzada de Los Arcos se han establecido actividades comerciales y/o de servicio que en su mayoría corresponden a actividades del sector gastronómico, así como actividades comerciales y/o de servicios de mediana intensidad.

7. Conforme a lo manifestado en su solicitud, el promotor, solicita el cambio de uso de suelo para ubicar en el predio en estudio un centro de verificación vehicular (Verificentro), para lo cual presenta una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en el sitio y en el que considera los siguientes espacios: áreas de acceso, áreas verdes en el frente que da a la vialidad denominada Calzada de Los Arcos, sala de espera, área de sanitarios, área de caja de pago, oficina de control, área para equipo de cómputo, áreas de circulación vehicular, área de trabajo.

Es de destacar que al contra el predio con dos frentes, de los cuales uno se da a través de Calzada de Los Arcos, y el otro por la Calle Asunción, se considera un acceso por cada una de las vialidades que dan frente al predio, sin embargo únicamente se considera una salida la cual se daría a través de la calle Asunción.

De visita al sitio, para conocer las características y el estado, tanto del predio como de la zona, se tiene que el predio actualmente cuenta con una construcción no mayor a 9.00 m<sup>2</sup>, ubicada en la colindancia sur del predio, adicionalmente se tiene que el predio cuenta con dos frentes, uno que se da a través de Calzada de Los Arcos, y otro a través de la Calle Asunción, contando en ambos frentes con una delimitación que se da por una malla ciclónica, en ambos frentes, se cuenta con banqueta de concreto que se encuentra en mal estado de conservación, además de contar en la zona con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público y el paso de transporte público que presenta una frecuencia continua de servicios en las inmediaciones al predio.

**OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente y verificada la normatividad por zonificación y la tabla de compatibilidad de uso de suelo que forma parte del instrumento de planeación urbana correspondiente a la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro aplicable para el lote 4, de la manzana 4, ubicado en Calzada de los Arcos N° 166, Fraccionamiento Loma Dorada, se considera técnicamente **No Viable** el cambio de uso de suelo para ubicar un centro de verificación vehicular, toda vez que conforme a la tabla de compatibilidad referida, considera como uso prohibido la operación de centros de verificación vehicular en toda la zona de aplicación comprendida por el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, por lo que no se podría llevar a cabo ningún trámite administrativo ante la autoridad municipal, por lo que se debe conservar el uso de suelo que le otorga el instrumento de planeación urbana correspondiente, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación o no de lo solicitado.”

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

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

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

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 27 de febrero del año 2018, publicado en la Gaceta Municipal número 77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio de Plan de Desarrollo 014/0023 con fecha 13 de diciembre del año 2018, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

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

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

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

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

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

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

Una **parte integrante** del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, **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 derecha del plano autorizado:

"LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 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 LA PRESENTE COPIA CORRESPONDE AL GRÁFICO D14 – USO DE SUELO PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE QUERÉTARO MISMO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO APROBADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 27 DE FEBRERO DE 2018 POR EL QUE SE autoriza el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro, CONFORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARIA.

SE EXPIDE LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 28 DE FEBRERO DEL AÑO 2018..."



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

- Sello Institucional de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.
- Firma autorizada
- Heráldica del Municipio de Querétaro. Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales Municipio de Querétaro Estado de Querétaro.
- Simbología: usos de suelo ("tablas"):
  - Habitacional
  - Habitacional Mixto
  - Habitacional Turísticos (Hoteles)

- Comercio
- Servicios Mixtos
- Servicios de Oficina
  
- Equipamiento Público
- Servicios de Educación
- Servicios Médicos
  
- Servicios Religiosos
- Espacios Abiertos
  
- Industria
  
- Automotores
  
- Estacionamientos
- Abandonado
- Baldío
  
- Nuevo Desarrollo

#### SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

- |                       |                      |                       |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ○ LÍMITE PDUZMBT      | ○ CURVAS             | ○ VIAS DE FERROCARRIL |
| ○ LÍMITE DELEGACIONAL | ○ RÍO QUERÉTARO      | ○ ESPACIO ABIERTO     |
| ○ LÍMITE DE ZONA      | ○ CORRIENTES DE AGUA | ○ MANZANAS CONTEXTO   |
| ○ LÍMITE DE COLONIA   | ○ ACUEDUCTO          |                       |
|                       | ○ FUENTE             |                       |



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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 058/19 de fecha 20 de mayo de 2019, 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/5803/2019 de fecha 17 de julio de 2019, se remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano José Arturo Delgado Flores, quien solicita el cambio de uso de suelo de Corredor de Protección (CRP) a Comercial y Servicios (CS) para construir un Centro de Verificación

Vehicular, para el predio ubicado en lote 4, de la manzana 4, calzada de los Arcos número 166, fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Centro Histórico.

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

- a) Analizada la **Opinión Técnica número 058/19** de fecha 20 de mayo de 2019, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que señala: "...Una vez realizado el análisis correspondiente y verificada la normatividad por zonificación y la tabla de compatibilidad de uso de suelo que forma parte del instrumento de planeación urbana correspondiente a la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro aplicable para el lote 4, de la manzana 4, ubicado en Calzada de los Arcos N° 166, Fraccionamiento Loma Dorada, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo para ubicar un centro de verificación vehicular, toda vez que conforme a la tabla de compatibilidad referida, considera como uso prohibido la operación de centros de verificación vehicular en toda la zona de aplicación comprendida por el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, por lo que no se podría llevar a cabo ningún trámite administrativo ante la autoridad municipal, por lo que se debe conservar el uso de suelo que le otorga el instrumento de planeación urbana correspondiente, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación o no de lo solicitado...", y de conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 27 de febrero del año 2018, publicado en la Gaceta Municipal N° 77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio de Plan de Desarrollo 014/0023 con fecha 13 de diciembre del año 2018, se observó que el fraccionamiento Loma Dorada cuenta con uso de suelo Mixto Zona de Monumentos (MZM 2); que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

"...

**No. Registro: 247,526**

**Tesis aislada**

**Materia(s): Constitucional**

**Séptima Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**205-216 Sexta Parte**

**Tesis:**

**Página: 36**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ”

**No. Registro: 194,260**

**Jurisprudencia**

**Materia(s): Constitucional**

**Novena Época**

**Instancia: Pleno**

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

**IX, Abril de 1999**

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

**Página: 256**

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

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

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

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

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

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

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

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

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito

regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general..."

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

- d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro**, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 27 de febrero del año 2018, publicado en la Gaceta Municipal N° 77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio de Plan de Desarrollo 014/0023 con fecha 13 de diciembre del año 2018, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

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

Una vez realizado el análisis correspondiente y verificada la normatividad por zonificación y la tabla de compatibilidad de uso de suelo que forma parte del instrumento de planeación urbana correspondiente a la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro aplicable para el lote 4, de la manzana 4, ubicado en Calzada de los Arcos N° 166, Fraccionamiento Loma Dorada, se considera técnicamente no viable el cambio de uso de suelo para ubicar un centro de verificación vehicular, toda vez que conforme a la tabla de compatibilidad referida, considera como uso prohibido la operación de centros de verificación vehicular en toda la zona de aplicación comprendida por el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, por lo que no se podría llevar a cabo ningún trámite administrativo ante la autoridad municipal, por lo que se debe conservar el uso de suelo que le otorga el instrumento de planeación urbana correspondiente.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 veintitrés de julio de 2019, en el Punto 7, Apartado IV, Inciso 8 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### ACUERDO

**ÚNICO. NO SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo a uso comercial y servicios (CS), para el predio ubicado en lote 4, de la manzana 4, calzada de los Arcos número 166, fraccionamiento Loma Dorada, delegación municipal Centro Histórico.

#### TRANSITORIOS

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Centro Histórico, y notifique al ciudadano José Arturo Delgado Flores, en su calidad de apoderado legal del ciudadano Efrén Martínez Morfín.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE JULIO DEL 2019, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.**

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



**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”.