

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

17 de Diciembre de 2019 · Año II · No. 32 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Dictamen Técnico Aprobatorio FAVORABLE de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Rojas Muela, S.A. de C.V., para el Condominio Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial “METRÓPOLIS”, ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en “5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS, 29 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS”.
- 5 Ratificación al Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad como “Avenida El Campanario Norte”, Fracción 2, resultante la subdivisión del predio ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20, Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2, del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 11 Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización 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; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González. Renovación de la Venta Provisional de Lotes para 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; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González. Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4, debido a que esta Etapa no cuenta con Obras de Urbanización por ejecutar, 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.
- 31 Venta Provisional de Lotes con 227 Lotes, para el Fraccionamiento “Nuevo Refugio”, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 43 Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Incremento de Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Lote 54, Manzana XXI, Etapa 13, ubicado en Calle Sendero del Misterio, sección 13, fase B, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 49 Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto. Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa D”, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto. Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa E”, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto. Venta Provisional de Lotes de la “Etapa E” que consta de 240 viviendas, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 65 Acuerdo por el que se revocan sus similares aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015 en el punto 3.1.11, del orden del día y 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 22, del orden del día.
- 68 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de abril de 2018, en el punto 4, Apartado V, inciso 25, del Orden del Día.
- 74 CALENDARIO LABORAL 2020.
- 75 ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS PARA LA SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS DEL PROGRAMA SIMPLIFICA EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.
- 89 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Paseo Teotihuacán, Núm. 220, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 101 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de Octubre de 2018, en el punto 8, apartado III, inciso 20, del Orden del Día.

Lic. Eleazar Rojas Muela
Representante Legal
Rojas Muela, S.A. de C.V.
PRESENTE

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominado “**METRÓPOLIS**”, ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente **APC201500057 de fecha 8 de septiembre de 2015**, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominado “**METRÓPOLIS**”, ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en “**5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS, 29 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS**”.
2. Mediante **Oficio DDU/COU/FC/0791/2016** se otorga a “Rojas Muela”, S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 16 de marzo de 2016 para el Condominio Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominado “**METRÓPOLIS**”, ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en “**5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS, 29 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS**”.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$13,349.00 (Trece mil trescientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-3873669 de fecha 1 de abril de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, del que mediante Escritura Pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 64,183.600 m², por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite **Actas de Entrega - Recepción, de fecha 4 de septiembre de 2018**, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio “**METRÓPOLIS**” ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 73 de fecha 12 de abril de 2019, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Titular Asignado para ejercer en la Notaría Pública No. 32 de esta ciudad, inscrita en el entonces 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 de personas morales: 00013884/0004 de fecha 3 de junio de 2019, se protocoliza el Acta de Asamblea de “**Metrópolis El Refugio**”, A.C., del Condominio “**METRÓPOLIS**” ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
7. La Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V. emite **Actas de Entrega – Recepción con número AC-021-2018-REF, de fecha 5 de abril de 2018**, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio “**METRÓPOLIS**” ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio **DDU/COU/FC/3454/2019, de fecha 1 de julio de 2019**, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominado “**METRÓPOLIS**”, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
9. Con fecha 10 de junio de 2019, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio “**METRÓPOLIS**”, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Arq. Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, por la Asociación, **Metrópolis El Refugio A.C.**, el C., Jorge Avelar Ojeda, Presidente de A.C; según consta en la Escritura Pública No. 73 de fecha 12 de abril de 2019, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Titular Asignado para ejercer en la Notaría Pública No. 32 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales: 00013884/0004 entonces Registro Público de la Propiedad ahora Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 3 de junio de 2019; y por parte de la empresa Rojas Muela, S.A. de C.V., el Lic. Eleazar Rojas Ferrant, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, Fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
11. En visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado “**METRÓPOLIS**” la cantidad de \$10,541.81 (Diez mil quinientos cuarenta y un pesos 81/100 M.N.).

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos, fianza por la cantidad de \$88,990.73 (Ochenta y ocho mil novecientos noventa pesos 73/100 MN) para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado “**METRÓPOLIS**” la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

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

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

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico Aprobatorio **FAVORABLE** de la Conclusión de las Obras de Urbanización a Rojas Muela, S.A. de C.V., para el Condominio Comercial y/o de Servicios, Habitacional de Tipo Residencial “**METRÓPOLIS**”, ubicado en Los Agaves No. 1364, Fraccionamiento “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en “**5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS, 29 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS**”.

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

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 45 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Metrópolis El Refugio, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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

Publíquese el presente documento en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección en un plazo no mayor a 10 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación.

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

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; una vez realizado lo anterior, debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233 234, 235, 236, 247, 250, 251 y 253 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Atentamente
“Querétaro lo hacemos todos”

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ÉSTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...“... ACUERDO

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

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

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

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

6. Mediante escrito dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Mtro. Genaro Montes Díaz y a petición del Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/ Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., solicita la **Ratificación al Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad como "Avenida El Campanario Norte"**, Fracción 2, resultante la subdivisión del predio ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20, Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2, del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en base a lo cual se solicita ante ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Ramos, Notaria Pública Número 18 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público Mercantil número 00002295, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad 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 a los señores 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 30,305 de fecha 18 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los Folios Inmobiliarios 00172179/0004, 00204102/0003, 00223764/0004, 00301571/0004, 00386476/0004, 00462734/0006, 00489410/0004 y 00528737/0002, todos de fecha 27 de abril de 2016; se protocoliza el contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551, que celebran de una parte, las sociedad mercantiles denominadas "Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.", "Inmobiliaria M Cúbica, S.A. de C.V.", "Lomas Desarrollo Inmobiliario, S. A. de C.V." y por otra parte el Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero sobre los predios identificados como Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

3. Mediante Escritura 30,855 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, se protocoliza el otorgamiento de Poder Especial a favor de la empresa "Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.", que otorga el Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551.

4. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante la Licencia FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, emitió la subdivisión de un predio con una superficie total de 418,769.261 m² ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, resultando las 2 fracciones con las siguientes superficies: fracción 1: 402,494.234 m² y fracción 2: 16,275.027 m², siendo ésta última donde se desarrolla la vialidad a reconocer.

Fracción	Superficie m ²
Fracción 1	402,494.234
Fracción 2	16,275.027

De las cuales la **Fracción 2** con superficie de **16,275.027m²**, queda condicionada a transmitirse a título gratuito mediante escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad correspondiente a "Avenida El Campanario Norte", debiendo urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento.

5. Mediante Escritura Pública 33,434 de fecha 23 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00559580/0001 y 00559581/0001 ambos de fecha 18 de abril de 2017, se protocoliza el oficio de Licencia de Subdivisión FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, para un predio con una superficie total de 418,769.261 m² ubicado en las

Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

6. Por Acuerdo del 09 de mayo de 2017, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio La Coordinación de Ordenamiento Urbano, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, se otorga el Reconocimiento Jurídico como Vía Pública y se autoriza la Nomenclatura de la Vialidad denominada "Avenida de los Beatos" ubicada en la Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1, Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

7. Mediante Escritura Pública 34,503 de fecha 2 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00559581/0002 y 00559581/0003 ambos de fecha 28 de agosto de 2017, se protocoliza el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su titular, de fecha 9 de mayo de 2017 mediante el cual se otorga el Reconocimiento Jurídico como vía pública de la vialidad denominada "Avenida de los Beatos" ubicada en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

8. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 13/17, de fecha 9 de mayo de 2017 mediante el cual se otorga el Reconocimiento Jurídico como vía pública de la vialidad denominada "Avenida de los Beatos" ubicada en ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el promotor presenta la siguiente documentación:

- En cumplimiento al Acuerdo CUARTO del Acuerdo, el desarrollador presenta; Comprobante de pago número Z-2973723, de fecha 05 de junio de 2017, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$6,898.00 (Seis mil ochocientos noventa y ocho pesos 00/100 M.N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura de la vialidad Avenida de los Beatos.
- En cumplimiento al Acuerdo QUINTO del Acuerdo, el promotor presenta; Comprobante de pago número Z-2973724, de fecha 05 de junio de 2017, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$1,184.00 (Un mil ciento ochenta y cuatro pesos 00/100 M.N.), por concepto de Derechos de Dictamen Técnico de Reconocimiento Vial y Nomenclatura de Avenida de los Beatos.
- En cumplimiento al Acuerdo SÉPTIMO del Acuerdo, el Desarrollador presenta; Planos de autorización, sellados y firmados por el Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- En cumplimiento al Acuerdo OCTAVO del Acuerdo, el Desarrollador presenta; aprobación del proyecto de fecha 21 de septiembre de 2017, sellados y firmados por la Comisión Estatal de Aguas.
- En cumplimiento al Acuerdo NOVENO del Acuerdo, el Desarrollador presenta planos de aprobación del Proyecto y escrito de fecha 21 de septiembre de 2017, sellados y firmados por la Comisión Federal de Electricidad.
- En cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo, el Desarrollador presenta: Publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 27 de junio de 2017, Año II. No. 44 Tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el Tomo CL de fecha 07 de junio de 2017, No. 43 y Tomo CL de fecha 21 de julio de 2017 No.48.

9. Mediante Escritura Pública 35,917 de fecha 29 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio inmobiliario 00559581/0004 de fecha 13 de marzo de 2018, se hace constar la formalización de la Transmisión de propiedad a título gratuito en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, que otorga Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551 en favor del Municipio de Querétaro, de la Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 16,275.027 m2, que corresponde a la sección de la vialidad objeto del presente Estudio Técnico.

10. Por Acuerdo del 26 de julio de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se otorga al Fideicomiso número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVES Grupo Financiero/ Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. la Autorización del Cambio de Nomenclatura de la vialidad entonces denominada "Avenida de los Beatos" para denominarse "Avenida el Campanario Norte", ubicada en Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

11. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante expediente número 020/18, de fecha 26 de julio de 2019, se otorga el Cambio de Nomenclatura de la vialidad entonces denominada "Avenida de los Beatos" para denominarse "Avenida el Campanario Norte", ubicada en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; el Desarrollador presenta la siguiente documentación:

- En cumplimiento al Acuerdo CUARTO del Acuerdo, el Desarrollador presenta; Comprobante de pago número Z-2255652, de fecha 03 de agosto de 2018, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$7,362.81 (Siete mil trescientos sesenta y dos pesos 81/100 M.N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura de la vialidad Avenida El Campanario Norte.
- En cumplimiento al Acuerdo QUINTO del Acuerdo, el Desarrollador presenta; Comprobante de pago número Z-2255652, de fecha 03 de agosto de 2018, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$2,011.78 (Dos mil once pesos 78/100 M.N.), por concepto Servicios Prestados al Dictamen Técnico de la vialidad Avenida El Campanario Norte.
- En cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo, el Desarrollador presenta: Publicación del Acuerdo citado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 04 de septiembre de 2018, Año III. No. 75 Tomo I, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el Tomo CLI de fecha 14 de septiembre de 2018, No. 81 y Tomo CLI de fecha 21 de septiembre de 2018 No.82.

12. Mediante Escritura Pública 38,322 de fecha 11 de octubre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio inmobiliario 00559581/0007 de fecha 26 de noviembre de 2018, se hace constar la protocolización del Acuerdo aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro de fecha 26 de julio de 2018, mediante el cual se otorga el cambio de nomenclatura de la vialidad “Avenida de los Beatos” para denominarse “Avenida el Campanario Norte”.

13. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, aprobado mediante Sesión de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado, “La Sombra de Arteaga”, con fecha de 1° de abril de 2008, inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, con fecha 22 de abril de 2008, con folio Plan Desarrollo número 011/0002, el cual indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional, con densidad de población de 300 HAB/HA, en la que se encuentra la vialidad para la distribución del tráfico local en una zona de crecimiento.

14. La sección de vialidad, objeto del presente estudio, está conformada por la Fracción 2 resultante de la Subdivisión de predios folio FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, referida en el antecedente 4 del presente, la cual parte en sentido norte a sur de la intersección del camino Estatal hacia la Comunidad de “El Pozo” y continúa al sur para conectarse con la infraestructura vial del Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”.

15. La poligonal correspondiente a la vialidad cuenta con una superficie de 16,275.027m² y una longitud promedio de 556.753 metros lineales, una sección total de 28.90 metros dividida en dos cuerpos por un camellón con sección de 3.50 metros, siendo un cuerpo de la vialidad con sección de 10.5 metros de ancho, con pavimento a base de asfalto, además de una banquetta en ambas colindancias, fabricadas con concreto hidráulico de 2.20 metros con guarnición, dicha vialidad está diseñada para un tránsito vehicular bidireccional y peatonal, que da acceso a lotes colindantes y está proyectada para dotarse con los servicios de agua potable, drenaje sanitario, pluvial superficial y alumbrado público.

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de la emisión del presente Dictamen Técnico, a la Ratificación de Nomenclatura de la vialidad, la cantidad de \$2,108.87 (Dos mil ciento ocho pesos 87/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible **Ratificación al Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad como “Avenida El Campanario Norte”**, Fracción 2, resultante la subdivisión del predio ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20, Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2, del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, como se señala en el considerando 15 del presente Estudio Técnico.

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

- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ratificación del Reconocimiento de la vialidad, como lo señala el Considerando 16, del presente.

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

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

Para lo cual 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 10% más el 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$1,959,190.76 (un millón novecientos cincuenta y nueve mil ciento noventa pesos 076/100 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 en mención al Municipio de Querétaro.

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

5. El Desarrollador debe 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 debe ser autorizado previamente por el Municipio a través de la Secretaría de Movilidad, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

8. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

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

ACUERDO

PRIMERO.- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible **Ratificación al Reconocimiento Jurídico como vía pública y Asignación de Nomenclatura para una sección de vialidad como “Avenida El Campanario Norte”**, Fracción 2, resultante la subdivisión del predio ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20, Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mz. 4, Z-2, del Ejido la Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, como se señala en el considerando 15 del presente Estudio Técnico.

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

- La Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ratificación del Reconocimiento de la vialidad, como lo señala el Considerando 16, del presente.

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

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

Para lo cual 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 10% más el 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto corresponde a la cantidad de \$1,959,190.76 (un millón novecientos cincuenta y nueve mil ciento noventa pesos 076/100 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 en mención al Municipio de Querétaro.

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

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

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

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

OCTAVO. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

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

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

TERCERO. La presente Autorización 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 día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Epigmenio González y Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/ Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.

**Querétaro, Querétaro, a 03 de octubre 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; 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.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 escritos de fecha 03 y 08 de julio 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 Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2 y 3, Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4, 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.

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 CREDRIX 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 trasmisión 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 en ejercicio de derecho propio como fideicomitentes y a 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 :

FRACCIÓN 1 CON UNA SUPERFICIE DE	1, 397,666.04 M2.
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 superficie de 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 Notaria 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 en el periódico 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 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: 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 transmitió 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 y 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 m² por concepto de vialidades correspondiente al 5.93% de su superficie total, así como una superficie de 143,555.53 m² 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 modificación de las superficies de transmisión gratuita para equipamiento urbano y vialidades, una superficie de 82,818.71 m² por concepto de vialidades correspondiente al 5.93% de su superficie total, así como una superficie de 143,555.53 m² 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 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 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.-09/18 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.-09/18 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 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
TOTAL	1,397,666.04	100.00%	1,432	38

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
TOTAL	1,397,666.04	100.00%	2,096	46

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	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	48,019.41	10.36%	0	0
TOTAL	463,536.89	100.00%	530	16

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	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	48,019.41	10.53%	0	0
TOTAL	456,167.30	100.00%	530	13

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
TOTAL	282,587.29	100.00%	672	11

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
TOTAL	282,587.29	100.00%	879	12

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
TOTAL	172,257.59	100.00%	230	11

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
TOTAL	172,257.59	100.00%	230	11

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
TOTAL	0	0	0	0

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
TOTAL	169,504.88	100.00%	457	6

**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 ECOLÓGICA	72,568.49	15.14%	0	3
PROTECCIÓN ESPECIAL				
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	479,284.27	100.00%	0	4

**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 ECOLÓGICA	72,568.49	22.88%	0	3
PROTECCIÓN ESPECIAL				
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	317,148.98	100.00%	0	4

47. La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, medite Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, 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.

48. Para dar cumplimiento a los Acuerdo Segundo del acuerdo identificado con el expediente EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, relativo a la autoriza 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, el Desarrollador Presenta:

- **SEGUNDO.** Recibo oficial número R-15006454 de fecha 09 de julio de 2019, emitido por la Secretaría de Finanzas por, el Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento, derivado de la Relotificación, Recibo oficial número R-15006422 de fecha 09 de julio de 2019, emitido por la Secretaría de Finanzas 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.

49. Mediante oficio DDU/COU/FC/3969/2019 de fecha 23 de julio de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el avance de las obras de urbanización para la Etapa 1 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 1, cuenta con un avance estimado de 98.00% 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 \$ 4,376,586.89 (Cuatro millones trescientos setenta y seis mil quinientos ochenta y seis pesos 89/100 M.N.) correspondiente al 2.00% de obras pendientes por realizar.

50. Mediante oficio DDU/COU/FC/4021/2019 de fecha 23 de julio de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el avance de las obras de urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 98.00% 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 \$1,449,903.31(Un millón cuatrocientos cuarenta y nueve mil novecientos tres pesos 31/100 M.N.) correspondiente al 2.00% de obras pendientes por realizar.

51. Mediante oficio DDU/COU/FC/4032/2019 de fecha 23 de julio de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el avance de las obras de urbanización para la Etapa 3 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 90.00% 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 \$7,246,224.37 (Siete millones doscientos cuarenta y seis mil doscientos veinticuatro pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 10.00% de obras pendientes por realizar.

52. 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 la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1

\$ 3,336,605.29	x	1.875%	\$ 63,123.84
		Total.	\$ 63,123.84

(Sesenta y tres mil ciento veintitrés pesos 84/100 MN)

53. 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 la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 2

\$ 1,115,310.23	x	1.875%	\$ 20,912.06
		Total.	\$ 20,912.06

(Veinte mil novecientos doce pesos 06/100 MN)

54. 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 la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 3

\$ 5,576,551.18	x	1.875%	\$ 104,560.33
		Total.	\$ 104,560.33

(Ciento cuatro mil quinientos sesenta pesos 33/100 MN)

55. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los SERVICIOS PRESTADOS AL DICTAMEN TÉCNICO, POR LA RENOVACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LA OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 1, 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.).

56. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 2, 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.).

57. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Licencia de

Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 3, 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.).

58. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 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.).

59. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, 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.).

60. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, 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.).

61. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los SERVICIOS PRESTADOS AL DICTAMEN TÉCNICO POR LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 4, 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.).

Mediante oficio número SAY/7867/2019, de fecha 18 de octubre de 2019, se informa que el día 18 de octubre 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 de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2 y 3, Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4, 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.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano

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 Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización 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; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, 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. 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 Renovación de la Venta Provisional de Lotes para 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; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, 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 de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro"**, 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.

- 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 Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4**, debido a que esta Etapa no cuenta con Obras de Urbanización por ejecutar, 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 presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro"**, 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.

- 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:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 52, del presente documento.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 53, del presente documento.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 54, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 55, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 56, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa3, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 57, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 58, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 59, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 60, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", como señala el Considerando 61, del presente documento.

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.

- El desarrollador debe de presentar cumplimiento en los tiempos establecido, en el Acuerdo identificado con el expediente número EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, 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 a los siguientes Acuerdos y Transitorios:

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.

CUARTO. El Desarrollador debe 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 debe 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.

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.

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.

6. El Desarrollador debe de prestar en 30 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 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; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- Protocolización del Deslinde Catastral folio DMC2012012 de fecha 06 de agosto de 2012, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”.

- Estudio Hidrológico Autorizado por la Comisión Nacional del Agua, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”.
7. Queda pendiente el pago del impuesto de una superficie 226,842.93 m², que está señalada como Reserva de Propietario, la cual se cubrirá al Lotificar y cambiar su uso a superficie vendible habitacional.
 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 sancionará 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 autorizarán 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.
 17. El Promotor debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

18. El Promotor 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.

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 través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización 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; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, 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. 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 Renovación de la Venta Provisional de Lotes para 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; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, 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 de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** 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. 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 Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4,** debido a que esta Etapa no cuenta con Obras de Urbanización por ejecutar, 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 presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** 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.

CUARTA. 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:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 52, del presente documento.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 53, del presente documento.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 54, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 55, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 56, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 57, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 58, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 59, del presente documento.

- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 60, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 61, del presente documento.

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.

QUINTA. El desarrollador debe de presentar cumplimiento en los tiempos establecido, en el Acuerdo identificado con el expediente número EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, 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 a los siguientes Acuerdos y Transitorios:

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.

CUARTO. El Desarrollador debe 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 debe 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.

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.

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.

SEXTA. El Desarrollador debe de prestar en 30 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 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; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- Protocolización del Deslinde Catastral folio DMC2012012 de fecha 06 de agosto de 2012, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”.
- Estudio Hidrológico Autorizado por la Comisión Nacional del Agua, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”.

SÉPTIMA. Queda pendiente el pago del impuesto de una superficie 226,842.93 m2, que está señalada como Reserva de Propietario, la cual se cubrirá al Lotificar y cambiar su uso a superficie vendible habitacional.

OCTAVA. 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.

NOVENA. 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.

DÉCIMA. 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.

DÉCIMA PRIMERA. 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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.

DÉCIMA TERCERA. 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.

DÉCIMA CUARTA. 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.

DÉCIMA QUINTA. 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 banqueteta, 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.

DÉCIMA SEXTA. 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.

DÉCIMA SÉPTIMA. El Promotor debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DÉCIMA OCTAVA. El Promotor 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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la inteligencia que los gastos generados será 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 lo anterior conforme al Artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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 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 25 de octubre 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; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCION I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCION 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:

III. 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 septiembre de 2019, dirigido al Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, el Lic. Norberto Alvarado Alegría Apoderado Legal de “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., solicita la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento “Nuevo Refugio”, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 341,127.863 m2.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 17,061 de fecha 20 de noviembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, 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 mercantil electrónico número 33988-1, se hace constar la comparecencia de José Oleszcovski Wasserteli en representación del señor Víctor David Mena Aguilar, a efecto de formalizar la constitución de una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable denominada “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S. de R. L. de C.V.

2. Mediante la Escritura Pública número 30,929 de fecha 22 de noviembre de 2016, ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría número 25 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 0217634/0009, 00521523/0006 y en el folio de Plan de Desarrollo 00000009/0061 de fecha 14 de diciembre de 2016, comparece la sociedad denominada “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., para protocolizar el Acuerdo de Cabildo celebrado con fecha 9 de febrero de 2016, relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial a uso Habitacional con densidad de Población de 400 Hab./Ha., de una Fracción que forma parte de los predios identificados como Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda de Menchaca y de la Fracción A resultante de la subdivisión del Predio Rústico ubicado en la jurisdicción de la Cañada, denominado El Refugio, en esta ciudad.

3. Mediante Escritura Pública número 44,391 de fecha 19 de febrero de 2019, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito de la Notaría número 24, de esta Demarcación Notarial de la cual es Titular el Licenciado Fernando Lugo Pelayo, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico 33988-1 de fecha 25 de febrero de 2015, se hace constar la comparecencia de la señorita Adriana Gabriela Meave Orozco, en su carácter de Delegada Especial de las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de fecha 23 de diciembre de 2014 de la Sociedad mercantil denominada “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S. de R. L. de C.V., se transforma de una sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable a una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable S.A.P.I. de C.V., quedando la denominación “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., así como el otorgamiento a favor de Norberto Alvarado Alegría, el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración, para ejercerlos de forma conjunta o individual.

4. La Comisión Nacional del Agua Gerencia Estatal en Querétaro, Subgerencia de Ingeniera mediante oficio número BOO.E.56.4-01531 de fecha 15 de abril del 2004, emite el estudio hidrológico de la cuenca de influencia del Desarrollo Habitacional “El Refugio” ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, Ex - Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

5. La Comisión Nacional del Agua Gerencia Estatal en Querétaro Subgerencia de Ingeniera mediante oficio número BOO.E.56.4.-No 2475 de fecha 09 de septiembre de 2008, emite validación del Estudio Hidrológico para los proyectos de los desarrollos urbanos EL Refugio, Rancho el Salvador y La Pradera ubicados en los Municipios de Querétaro y El Marqués.

6. La Coordinación de Ordenamiento Urbano perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a Secretaría Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Fusión de Predios folio FUS201700191 de fecha 07 de junio de 2017, para fusionar 2 predios con superficies de 486,107.700 m2 y 277,573.404 m2, quedando una superficie de 763,681.104 m2 en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción Cuarta de la EX Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Coordinación de Ordenamiento Urbano perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a Secretaría Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Subdivisión de Predios folio FUS201800292 de fecha 19 de julio de 2018, para Subdividir en 4 Fracciones, el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción Cuarta de la EX Hacienda Menchaca

y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 763,681.104 m2, quedando las siguientes Fracciones:

Fracción A	Superficie	401,173.613 m2
Fracción B	Superficie	351,726.078 m2
Fracción C	Superficie	8,841.345 m2
Fracción D	Superficie	1,940.068 m2

8. Mediante Escritura Pública Número 35,605, de fecha 23 de mayo de 2018, ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría número 25 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00590966/001 de fecha 09 de julio de 2018, se hace constar la comparecencia de la sociedad anónima promotora de inversión de capital variable denominada "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria", para protocolizar la Licencia de Subdivisión de Predios folio FUS201800292 de fecha 19 de julio de 2018, para Subdividir en 4 Fracciones, el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción Cuarta de la EX Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

9. Mediante Escritura Pública Número 36,033 de fecha 08 de agosto de 2018, ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría número 25 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00598132/0001, 00598133/0001, 00598134/0001 y 00598135/0001 de fecha 31 de octubre de 2018, se hace constar la comparecencia de la sociedad anónima promotora de inversión de capital variable denominada "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria", para protocolizar la Licencia de Fusión de Predios folio FUS201700191 de fecha 07 de junio de 2017 de las: Fracción A, Ex Hacienda de Menchaca con una superficie de 486,107.700 m2, Fracción A-1, ubicado en la Jurisdicción de la Cañada, denominado el Refugio con una superficie de 277,573.404 m2, quedando una superficie total de Fusión en la Carretera Anillo Vial II Fray Junípero Serra Ex Hacienda de Menchaca con una superficie de 763,681.104 m2.

10. La Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., mediante Dictamen de Viabilidad de los Servicios Integrales de Agua con número de expediente EXP.NR-01-08-2018 de fecha 31 agosto de 2018, autoriza en una superficie de 341,127.863 m2, compuesto por 2,729 unidades privativas de uso habitacional, para el suministro de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reusó de aguas residuales para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

11. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de septiembre de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta como área de donación la Fracción A, con una superficie de 401,173.613 m2, resultante de la Licencia de Subdivisión de predios FUS201800292, por concepto de Transmisión Gratuita a favor del Municipio de Querétaro, por el desarrollo inmobiliario ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

12. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Séptimo y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de septiembre de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta como área de donación la Fracción A, con una superficie de 401,173.613 m2, resultante de la Licencia de Subdivisión de predios FUS201800292, por concepto de Transmisión Gratuita a favor del Municipio de Querétaro, por el desarrollo inmobiliario ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

TERCERO Y SÉPTIMO: Escritura Pública Número 39,164 de fecha 18 de octubre de 2019, ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública Número 25 de esta Demarcación, instrumento pendiente de inscripción ante el registro público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la Donación y la Protocolización del presente Acuerdo.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 16 de octubre de 2018, Año I, Número 1 y publicación del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", de fecha 09 de noviembre de 2018, Tomo CLI, Número 100.

13. La Dirección de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emite Deslinde Catastral folio DMC2018124, de fecha 13 de noviembre de 2018, para el predio identificado con la clave catastral 140108401171001, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad y con una superficie de 341,127.863 m2.

14. Mediante Escritura Pública número 37,605 de fecha 16 de noviembre de 2018, ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública número 25 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00598133/0002 de fecha 03 de diciembre de 2018, se hace constar el Deslinde Catastral folio DMC2018124, de fecha 13 de noviembre de 2018 para el predio identificado con la clave catastral 140108401171001, emitido por la Dirección de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad y con una superficie de 341,127.863 m².

15. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP1008/18 de fecha 07 de noviembre de 2018, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", con una superficie de 341,127.863 m², ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/1736/2018, de fecha 23 de noviembre de 2018, emite el Visto Bueno de Lotificación para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", con una superficie de 341,127.863 m², ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con las siguientes superficies:

FRACCIONAMIENTO "NUEVO REFUGIO"				
CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES				
USO	SUPERFICIE M2	%	NO. DE VIVIENDAS	NÚMERO DE LOTES
Superficie Vendible Habitacional	206,278.026	60.47%	2401	198
Corredor Urbano	57,603.648	16.89%	328	6
Comercial y/o Servicios	7,484.970	2.19%	0	2
Donación Área Verde	7,033.106	2.06%	0	14
Lote Reserva del Propietario	120.161	0.04%	0	1
Servicios de Infraestructura	4,006.766	1.17%	0	6
Vialidad y Banqueta	58,601.186	17.18%	0	0
TOTAL	341,127.863	100.00%	2,729	227

En cumplimiento al Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, por concepto de transmisión a título gratuito, el Desarrollador deberá de transmitir 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, por concepto de Área Verde una superficie de 7,033.106 y por concepto de Vialidades y Banqueta una superficie de 58,601.186 m².

17. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS2018 M3360-A de fecha 08 de noviembre de 2018, autoriza un Fraccionamiento con 2,740 viviendas con zona para comercio y servicios, con una superficie de 351,726.08 m², identificado con la Clave Catastral 140108401171001, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS2018 3750-A de fecha 29 de noviembre de 2018, modifica el DUS2018 M3360-A de fecha 08 de noviembre de 2018 y se autoriza un Fraccionamiento con 2,740 viviendas con zona para comercio y servicios, con una superficie de 341,127.863 m², identificado con la Clave Catastral 140108401171001, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

19. Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, emite planos de Red de Agua Potable, Red de Drenaje Sanitario y Red de Drenaje Sanitario, con expediente número EXP. 04-2019 de fecha 12 de marzo de 2019 con vigencia hasta 12 de marzo de 2020, para para el predio identificado con la clave catastral 140108401171001, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio

resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

20. Comisión Federal de Electricidad, mediante planos de Media Tensión Subterránea y Alumbrado Público emite el Visto Bueno con fecha de marzo 2019, para trámites ante otras dependencias, para el predio ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

21. La Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número CEI/SC/DPPV/00290/2019 de fecha 26 de marzo de 2019, emite la Autorización de Acceso al para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", con una superficie de 341,127.863 m², ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

22. La Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante oficio SEMOV/2019/440 de fecha 15 de abril de 2019, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad para un Fraccionamiento con 2,740 ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

23. La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/140/2019 de fecha 16 de abril de 2019, emite el Impacto Ambiental para una superficie de 334,695.119 m², para construcción de 18 macrolotes habitacionales con un total de 2,729 viviendas ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Para la superficie restante de 6,432.741 m², deberá de sujetarse a lo establecido por la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano (PEPMADU), debiendo ingresar una vez finalizado el procedimiento administrativo, el documento emitido por esta Procuraduría demostrando el cierre del mismo.

24. El Desarrollador Presenta solicitud de seguridad para obras en construcción de fecha 03 de mayo de 2019, ingresada en la Unidad Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno del Municipio de Querétaro, para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", con una superficie de 341,127.863 m², ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

25. La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite el Recibo Oficial de pago número R-12034869 de fecha 14 de mayo de 2019, por el concepto del pago del Impuesto Predial para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

26. Mediante Acuerdo de Delegación de Facultades la Secretaría de Desarrollo Sostenible Autoriza el 17 de junio de 2019, el expediente número EXP. 14/19, relativo a la autoriza la Denominación, Lotificación Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Nomenclatura de las Vialidades para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", con una superficie de 341,127.863 m², ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

27. Para cumplir con los Acuerdos Quinto, Sexto, Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades la Secretaría de Desarrollo Sostenible el 17 de junio de 2019, identificado con el número de expediente EXP. 14/19, relativo a la autoriza la Denominación, Lotificación Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Nomenclatura de las Vialidades para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", el Desarrollador presenta lo siguiente:

QUINTO: El Desarrollador presenta cumplimiento parcial, mediante Constancia de Trámite de Escrituración, emitido por Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaria Pública número 25 de esta Demarcación Notarial de fecha 23 de octubre de 2019, para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, por concepto de Área Verde una superficie de 7,033.106 y por concepto de Vialidades y Banqueta una superficie de 58,601.186 m²., para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio".

SEXTO: Recibo Oficial número R-12036922 de fecha 02 de julio de 2019, por los Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", Recibo oficial número R-12036923 de fecha 02 de julio de 2019, por los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento "Nuevo Refugio", La Dirección de Ingreso, adscrita a la Secretaría de Finanzas medite

oficio DI/CNF/3737/2019 de fecha 19 de agosto de 2019, Autoriza el pago en parcialidades por los conceptos de los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Corredor Urbano, Recibo Oficial número R-12037322 y R-12037321 por el pago de la primera y segunda parcialidad del convenio, Recibo Oficial número R-12037317 de fecha 08 de agosto de 2019, por el Impuesto de Superficie Vendible Comercial y/o Servicios del Fraccionamiento "Nuevo Refugio", Recibo Oficial número R-12037318 de fecha 08 de agosto de 2019 por el Impuesto por la Superficie de Reserva del Propietario del Fraccionamiento "Nuevo Refugio", Recibo Oficial número R-12036924 de fecha 01 de julio de 2019, por la Autorización de la Lotificación del Fraccionamiento "Nuevo Refugio", Recibo Oficial número R-12036925 de fecha 01 de julio de 2019, por la Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización del Fraccionamiento "Nuevo Refugio", Recibo Oficial número R-12036926 de fecha 01 de julio de 2019, por la Autorización de la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento "Nuevo Refugio".

SÉPTIMO: La Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano (PEPMADU), emite Acuerdo de Causa Ejecutoria, para finalizar el procedimiento administrativo número de expediente PERMADU/UAJ/020/2019 de fecha 11 de septiembre de 2019, para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones de las Gacetas de Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 15 de octubre de 2019, Año II, Número 28 Tomo I, publicación de fecha 29 de octubre de 2019, Año II, Número 29, Tomo I y publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", de fecha 25 de octubre de 2019, Tomo CLII, Número 77, de fecha 01 de noviembre de 2019, Tomo CLI, Número 77.

TRANSITORIO TERCERO: El Desarrollador presenta Constancia de Trámite de Escrituración, emitida por Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública número 25 de esta Demarcación Notarial de fecha 01 de noviembre de 2019, Número de Escritura 39,204.

28. El Departamento de Alumbrado Público adscrito a La Secretaría de Servicios Públicos Municipales medite oficio de fecha 10 de julio del 2019, emite la autorización del Alumbrado Publico para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

29. La Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número CEI/SI/DPCH/00316/2019 de fecha 23 de julio de 2019, emite la validación del estudio hidrológico para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

30. La Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V. mediante escrito de fecha 30 de agosto de 2019, emite la revisión y aprobación de proyecto plan maestro para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

31. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, medite oficio DDU/COU/FC/5388/2019 de fecha 18 de septiembre de 2019, emite el avance de las obras de urbanización para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento "Nuevo Refugio" cuenta con un avance estimado de 47.13% 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 \$58,621,640.18 (Cincuenta y ocho millones seiscientos veintiún mil seiscientos cuarenta pesos 18/100 M.N.) correspondiente al 52.87% de obras pendientes por realizar.

32. El Desarrollador presenta Fianza emitida por SOFIMEX , Institución de Garantías, S.A., número de Fianza 2361487 de fecha 11 de octubre de 2019, a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y terminación de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

33. 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, el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes, para el Fraccionamiento “Nuevo Refugio”, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$5,797.70 (Cinco mil setecientos noventa y siete pesos, 70/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/8697/2019, de fecha 25 de noviembre de 2019, se informa que el día 22 de noviembre 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 de la Venta Provisional de Lotes con 227 Lotes, para el Fraccionamiento “Nuevo Refugio”, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** a la empresa denominada “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., la Venta Provisional de Lotes con 227 Lotes, **para el Fraccionamiento “Nuevo Refugio”**, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización de Venta de Lotes tendrá la misma vigencia, que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización; la cual se Autorizó mediante Acuerdo de Delegación de Facultades la Secretaría de Desarrollo Sostenible el 17 de junio de 2019, identificado con el número de expediente EXP. 14/19.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes, para el Fraccionamiento “Nuevo Refugio”, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, como se Señala en el Considerando 33 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. El Desarrollador debe de presentar cumplimiento en el plazo que establece el Acuerdo Octavo, del Acuerdo de Delegación de Facultades la Secretaría de Desarrollo Sostenible el 17 de junio de 2019, identificado con el número de expediente EXP. 14/19, relativo a la autoriza la Denominación, Lotificación Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Nomenclatura de las Vialidades para el Fraccionamiento “Nuevo Refugio”, con una superficie de 341,127.863 m2, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

4. El Desarrollador debe 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, la Protocolización e Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, la Escritura Pública Número 39,204 de fecha 01

de noviembre de 2019, emitida por Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública número 25 de esta Demarcación Notarial.

5. El Desarrollador debe 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, la Autorización del proyecto de las Áreas Verdes y Riego, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", con una superficie de 341,127.863 m², ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
6. El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 60 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación de la fianza emitida por SOFIMEX , Institución de Garantías, S.A., número de Fianza 2361487 de fecha 11 de octubre de 2019, para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el Considerando 32 del presente Estudio Técnico.
7. El Desarrollador debe 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 el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
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 banqueteta, 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 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.
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.
19. En caso de que la autorización genere modificaciones en sus términos o aspectos sociales, los condóminos y/o desarrollador, deberán acercarse a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro a fin de solucionar las diferencias y/o inconformidades que se pudiesen generar.
20. En cuanto al buen funcionamiento de la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, los condóminos deberán dirigirse al organismo operador correspondiente, al desarrollador, a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro y Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que en caso de existir cualquier tipo de problemática que se genere al respecto, se lleven a cabo las acciones a que haya lugar a través de dichas instancias.
21. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
22. Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y/o Dirección de Desarrollo Urbano, definir al respecto.

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. 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, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE MÉRITO.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible Autoriza**, a la empresa denominada "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria", S.A.P.I. de C.V., la Venta Provisional de Lotes con 227 Lotes, **para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio"**, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización de Venta de Lotes tendrá la misma vigencia, que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización; la cual se Autorizó mediante Acuerdo de Delegación de Facultades la Secretaría de Desarrollo Sostenible el 17 de junio de 2019, identificado con el número de expediente EXP. 14/19.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes, para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, como se Señala en el Considerando 33 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. El Desarrollador debe de presentar cumplimiento en el plazo que establece el Acuerdo Octavo, del Acuerdo de Delegación de Facultades la Secretaría de Desarrollo Sostenible el 17 de junio de 2019, identificado con el número de expediente EXP. 14/19, relativo a la autoriza la Denominación, Lotificación Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Nomenclatura de las Vialidades para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", con una superficie de 341,127.863 m2, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

CUARTO. El Desarrollador debe 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, la Protocolización e Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, la Escritura Pública Número 39,204 de fecha 01 de noviembre de 2019, emitida por Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaria Pública número 25 de esta Demarcación Notarial.

QUINTO. El Desarrollador debe 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, la Autorización del proyecto de las Áreas Verdes y Riego, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", con una superficie de 341,127.863 m2, ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

SEXTO. El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 60 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación de la fianza emitida por SOFIMEX , Institución de Garantías, S.A., número de Fianza 2361487 de fecha 11 de octubre de 2019, para el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el Considerando 32 del presente Estudio Técnico.

SÉPTIMO. El Desarrollador debe 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 el Fraccionamiento "Nuevo Refugio", ubicado en la Fracción B, resultante de la Subdivisión del predio resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Fracción A de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca y Predio Rustico La Cañada, denominado El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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 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 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.

DÉCIMO NOVENO. En caso de que la autorización genere modificaciones en sus términos o aspectos sociales, los condóminos y/o desarrollador, deberán acercarse a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro a fin de solucionar las diferencias y/o inconformidades que se pudiesen generar.

VIGÉSIMO. En cuanto al buen funcionamiento de la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, los condóminos deberán dirigirse al organismo operador correspondiente, al desarrollador, a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro y Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que en caso de existir cualquier tipo de problemática que se genere al respecto, se lleven a cabo las acciones a que haya lugar a través de dichas instancias.

VIGÉSIMO PRIMERO. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

VIGÉSIMO SEGUNDO. Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y/o Dirección de Desarrollo Urbano, definir al respecto.

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 a Lic. Norberto Alvarado Alegría, Apoderado Legal de “Pangea Desarrolladora Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V.

Querétaro, Querétaro, a 27 de noviembre 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de noviembre de 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Incremento de Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Lote 54, Manzana XXI, Etapa 13, ubicado en Calle Sendero del Misterio, sección 13, fase B, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, 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; 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 jurisdicciones, que organicen la administración pública, 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, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los incrementos de densidad y la modificación a la normatividad por zonificación se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo establecido por los Planes Parciales Delegacionales.
4. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 6 y 12 de junio, y 13 de agosto del año 2019, el ingeniero Víctor Manuel Tinoco Ortiz, representante legal de “Don Vasco Consultores” S.A. de C.V., solicita altura a 31.5 metros y densidad habitacional para 48 unidades, respecto del inmueble en estudio; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **101/DAI/2019**.
5. Se acredita la personalidad del solicitante y la propiedad del inmueble en estudio a través de los siguientes documentos:
 - 5.1. Escritura pública número 2,756, de fecha 26 de octubre del año 2014, pasada ante la fe del licenciado Jorge Guerrero Chávez, notario público titular de la notaría pública número 132, de la ciudad de Morelia, a través de la cual se acredita la constitución de la persona moral y la personalidad del solicitante; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Morelia Estado de Michoacán, bajo el número de folio mercantil electrónico 18795 * 1, con fecha 29 de octubre del año 2014;
 - 5.2. Escritura pública número 97,994, de fecha 22 de febrero del año 2019, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, notario público titular de la notaría pública número 7, de la ciudad de Querétaro, a través de la cual se acredita la propiedad del inmueble en estudio; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el número de folio inmobiliario 00406933/004, con fecha 10 de mayo del año 2019.
6. La Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1302/2019, de fecha 26 de agosto de 2019, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su Opinión Técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1228/2019, remite la opinión con número de **Folio 103/19** y de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Víctor Manuel Tinoco Ortiz, Representante Legal de "Vasco Consultores", S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población de 400 hab./ha. a 1,000 hab./ha., así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del incremento de altura máxima de construcción permitida, para el predio ubicado en Calle Sendero del Misterio, correspondiente al Lote 54, Manzana XXI, Etapa 13, Sección 13, Fase B, fraccionamiento Milenio III, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 092 084 y superficie de 2,520.00 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior, derivado del interés del solicitante de llevar a cabo un proyecto que considera la edificación de un desarrollo habitacional para la construcción de 48 viviendas, de conformidad con lo señalado en el escrito de petición.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como Lote 54, Manzana XXI, Etapa 13, Sección 13, Fase B del fraccionamiento Milenio III, a favor de la Sociedad Mercantil denominada Don Vasco Constructores, S.A. de C.V., mediante escritura 97,994 de fecha 22 de febrero de 2019, documento pasado ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Número 7, de esta demarcación notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00406933/0004, de fecha 10 de mayo de 2019.

De acuerdo con la información referida en escritura de propiedad señalada en la escritura de propiedad, Lote 54, Manzana XXI, Etapa 13, Fase 13, Sección 13, Fase B del fraccionamiento Milenio III, cuenta con una superficie de 2,520.00 m².

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que el lote en estudio, se encuentran ubicado en la calle Sendero del Misterio, Fraccionamiento Milenio III, Sección 13, Fase B, y cuenta con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab/ha (H4).

4. Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo DUS201802564 de fecha 09 de marzo de 2018, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zonificación H4 (Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha.). Adicionalmente se señala que al estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible el Dictamen de uso de suelo, para ubicar 20 viviendas.

5. El fraccionamiento Milenio III cuenta con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones "A" y "B", con viviendas predominantes desarrolladas en uno y dos niveles con construcciones de tipo residencial medio. Adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento, los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde se genera una entremezcla con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, teniendo la zona en que se encuentran los predio una ocupación aproximada al 80% de sus lotes, en donde predomina el uso habitacional, destacando que en la zona en la que se localizan, se han desarrollado proyectos con características similares.

6. De acuerdo a la densidad de población habitacional de 400 hab./ha con que cuenta el predio de conformidad con lo señalado en el instrumento de planeación urbana correspondiente, y a la superficie de 2,520.00 m², con que cuenta el predio, el desarrollador puede llevar a cabo la construcción de hasta 20 viviendas, siendo que para la densidad de población solicitada de 1,000 hab./ha. puede llevar a cabo la construcción de hasta 50 viviendas, siendo que de acuerdo a la propuesta de proyecto presentado, así como a lo manifestado en su escrito de petición, se señala que se pretenden desarrollar un total de 48 viviendas, para lo cual requiere de una densidad de población de 960 hab./ha., lo que representa un incremento de 28 viviendas adicionales a las permitidas por el instrumento de planeación urbana aplicable.

7. El solicitante presenta una propuesta de proyecto a desarrollar, en el que se consideran dos edificaciones a desarrollarse en 9 niveles cada una, en donde la planta sótano está considerada para área de estacionamiento, la planta baja se considera para área administrativa y de amenidades, y los siguientes niveles del proyecto para el desarrollo de vivienda.

8. De inspección al sitio, para conocer las características de la zona, se observó, que el predio, cuenta con frente a la vialidad denominada Sendero del Misterio, la cual se encuentra desarrollada a base de concreto hidráulico, que se encuentra en buen estado de conservación, contando en algunas zonas con banquetas y guarniciones, adicionalmente se observa que .1 la zona se cuenta con red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, encontrándose el predio libre de construcción al momento de la visita al sitio, observándose que se encuentra delimitado a base de malla ciclónica, predominando en las inmediaciones con vivienda de tipo unifamiliar, siendo que el predio en estudio cuenta con una pendiente descendente en sentido sur a norte, misma que cuenta con una inclinación considerable.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente se considera que el predio ubicado en la calle Senda del Misterio, identificado como Lote 53, Manzana XXI, Etapa 13, ubicado en la Calle Senda del Misterio, Sección 13, Fase B, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie de 2,520.00 m² e identificado con la clave catastral 14 01 001 16 092 084, cuenta con ubicación, superficie, además de que el predio cuenta con características topográficas, para que se otorgue el incremento de densidad de población de 400 hab/ha a 1,000 hab./ha. para ubicar un máximo de 48 viviendas en dos edificaciones de conformidad con lo señalado en la solicitud y proyecto presentado, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del incremento de altura máxima permitida a 31.50 metros (9 niveles), no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones determinar o no la aprobación de lo solicitado y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio se debe coordinar con la Secretaría de Movilidad, así como con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que se determine su participación de manera proporcional, en los proyectos de infraestructura vial integrales que se tengan considerados ejecutar en la zona, debiendo realizar el convenio marco de concertación en el que se indique la participación del propietario en dichas obras y para lo cual debe presentar ante la instancia municipal correspondiente previo a realizar cualquier trámite que le permita llevar a cabo su proyecto, el visto bueno emitido por las dependencias competentes, y en el que se señale que se ha dado cumplimiento a las obligaciones que le hayan sido impuestas.
- El propietario del predio debe dotar de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes, debiendo presentar evidencia al cumplimiento de las obligaciones y/o cargas que le hayan sido impuestas previo a solicitar los permisos necesarios que le permitan llevar a cabo su propuesta de proyecto.
- Presentar los estudios 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 debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo 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, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
- Debe obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido y avalado por la Secretaría de Movilidad, debiendo presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes u obras que le hayan sido impuestas para su desarrollo, previo a obtener las autorizaciones que le permitan llevar a cabo su proyecto.
- 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 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- 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 el cambio de uso de suelo 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 y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

7. De conformidad con el recibo oficial del pago del impuesto predial del inmueble en análisis, así como de diversos documentos que integran el expediente, se advierte que el domicilio correcto del inmueble es el identificado como Lote 54, Manzana XXI, Etapa 13, ubicado en Calle Sendero del Misterio, sección 13, fase B, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y no así el establecido en la opinión técnica número 103/19, la cual señala que el nombre de la calle es Senda del Misterio; así mismo de conformidad con la escritura pública número 2,756, de fecha 26 de octubre del año 2014, pasada ante la fe del licenciado Jorge Guerrero Chávez, notario público titular de la notaría pública número 132, de la ciudad de Morelia, se acredita la denominación correcta de la persona moral solicitante como "Don Vasco Consultores" S.A. de C.V.; no como se estipula en la opinión técnica antes referida, que la cita como "Don Vasco Constructores" S.A. de C.V.

8. Así mismo, mediante oficio SAY/DAI/1303/2019, de fecha 26 de agosto de 2019, se solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera un Estudio Técnico respecto al Incremento de Densidad de Población así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Incremento de Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en la Calle Sendero del Misterio identificado como Lote 54, Manzana XXI, Etapa 13, ubicado en Calle Sendero del Misterio, sección 13, fase B, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento 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/8689/2019, de fecha 20 de noviembre del 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Incremento de Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Lote 54, Manzana XXI, Etapa 13, ubicado en Calle Sendero del Misterio, sección 13, fase B, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de noviembre de 2019, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 10, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Incremento de Altura Máxima Permitida, para el predio identificado como Lote 54, Manzana XXI, Etapa 13, ubicado en Calle Sendero del Misterio, sección 13, fase B, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 a la interesada; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. La propietaria del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en 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 20 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 éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS:

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a la persona moral denominada "Don Vasco Consultores" S.A. de C.V."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 DE NOVIEMBRE DE 2019, 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).

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.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 19 de Agosto de 2019, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Lic. Lizette Olivares Carrillo, Representante Legal de Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., solicita la **Autorización de Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa D y Etapa E y Venta Provisional de Lotes de la Etapa “E” del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”,** ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO.

1. Mediante Escritura Pública número 18,585 de fecha 31 de enero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaría Pública número 246 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número 212, de la que es Titular el Lic. Francisco I. Hugues Vélez; se hace constar la Constitución de la sociedad mercantil denominada “MS Atlas”, S. de R. L. de C. V., que de acuerdo con la Ley General de Sociedad Mercantiles y al tenor de los Estatutos que celebran las sociedades denominadas “Atlas Vivienda”, S. A. de C. V., y “Desarrollos Atlas”, S. A. de C. V., ambas representadas por su Apoderado General, el señor Geoffroy Thomas Jean Paul Guichard, instrumento jurídico inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil número 343095 de fecha 09 de marzo de 2006.

2. Por Escritura Pública número 31,011 de fecha 24 agosto de 2009, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaría Pública número 246 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número 212, de la que es Titular el Lic. Francisco I. Hugues Vélez; se hace constar la protocolización en lo conducente del Acta de las Resoluciones Unánimes de los Socios de “MS Atlas”, S. de R. L. de C. V., adoptadas con fecha 4 de agosto de 2009, fuera de Asamblea, en lo relativo de su Denominación Social por la de “Residencial Atlas”, S. de R. L. de C. V., y la consecuente reforma al Artículo Primero de sus Estatutos Sociales.

3. Mediante Escritura Pública número 79,006 de fecha 23 de febrero de 2011, pasada ante la fe del Lic. José María Moreno González, Notario Público Titular número 102 del Distrito Federal; se hace constar la formalización de los Poderes otorgados por “Residencial Atlas”, S. de R. L. de C. V., a favor de la señora Lizette Olivares Carillo, poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración y poder especial para actos de dominio.

4. Mediante Escritura Pública número 68,720 de fecha 19 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. José María Morera González, notario Titular de la Notaría Pública número 102 de la Ciudad de México, se protocolizó la Transformación a Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital | (S.A.P.I. de C.V.) de la Sociedad denominada “Residencial Atlas” S.R.L. de C.V., instrumento en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México.

5. Mediante Escritura Pública número 30,014 de fecha 30 de noviembre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría número 6 de esta ciudad, se hace constar el Contrato de Compraventa que celebran de una primera parte la

Sociedad Mercantil denominada “Desarrolladora Prados de Sonterra”, S. A. de C. V., representada en acto por conducto de sus Apoderados, los señores Dr. Víctor David Mena Aguilar (Apoderado A) y Salvador Sánchez Espinosa (Apoderado B), como la “Parte Vendedora”; y de una segunda parte “Residencial Atlas”, S. de R. L. de C. V., como la “Parte Compradora”, representada en el acto por el señor Arturo Carreón Alonzo; del lote de terreno marcado como Fracción 1-1, con una superficie de 209,116.32 m², que se deriva de la subdivisión de que fue objeto la Fracción I ubicada en la Ex Hacienda Tlacote, hoy conocida como “Rancho José Salvador”, Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Libramiento Sur-Poniente, kilómetro 24.300, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario número 00407744/0002 de fecha 16 de enero de 2012.

6. Mediante Escritura Pública número 59,660 de fecha 29 de noviembre de 2011, pasada ante la fe de la Lic. Ana Laura Ordaz González Notario Público Titular de Notaria Pública número 5 de esta Demarcación Notarial, se hace constar la Protocolización del oficio relativo a la Licencia de Subdivisión número FUS201100657 de fecha 29 de noviembre de 2011, en el que se autoriza a subdividir en 4 fracciones el predio identificado como Fracción A, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote/Libramiento Sur-Poniente, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, expedida por la Coordinación de Planeación Urbana, adscrita a la anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro; con las siguientes superficies:

Fracción	Superficie m²
Fracción 1	209,116.32
Fracción 2	8,391.58
Fracción 3	9,496.81
Fracción 4	440,930.39

7. Mediante dictamen número DUS201201271 de fecha 22 de febrero de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional de 1,350 viviendas en una superficie aproximada de 209,116.32 m², correspondiente a las fracciones F-1, F-2 y F-4 que desprenden del predio ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote Km. 9, que formó parte de la Ex Hacienda de Tlacote, conocido como “Rancho José Salvador”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

8. La Comisión Federal de Electricidad con fecha 27 de febrero de 2012, aprobó la factibilidad y los planos correspondientes al proyecto de la Red de Electrificación de Media y Baja Tensión del fraccionamiento denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número DDU/CPU/FC/853/2012, de fecha 15 de marzo de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1-1 que se deriva de la subdivisión de la Fracción I del predio conocido como “Rancho José Salvador”, ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

10. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de julio de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa A del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

11. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero y Quinto del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa A del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta la siguiente documentación:

- Copia simple del comprobante de pago con folio Z – 65235, de fecha 19 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$6,189.96 (Seis mil ciento ochenta y nueve pesos 96/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento “Puerta Verona”.
- Copia simple del comprobante de pago con folio Z – 65236, de fecha 19 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$194,035.38 (Ciento noventa y cuatro mil treinta y cinco pesos 38/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa A del Fraccionamiento “Puerta Verona”.
- Copia simple del comprobante de pago con folio Z – 65237, de fecha 19 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$32,272.08 (Treinta y dos mil doscientos setenta y dos pesos 08/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial de la Etapa A del Fraccionamiento “Puerta Verona”.

- Copia simple del comprobante de pago con folio Z – 65238, de fecha 19 de septiembre de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de \$637,008.65 (Seiscientos treinta y siete mil ocho pesos 65/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa A del Fraccionamiento “Puerta Verona”.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo Sexto del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa A del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta la siguiente documentación:

- Copia simple del Pago de Derechos de fecha 17 de abril de 2012, Productos, Aprovechamientos e IVA, emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, amparando la cantidad de \$62,491.00 (Sesenta y dos mil cuatrocientos noventa y un pesos 00/100 M. N.), por concepto de Autorización para la construcción de accesos que afecten el derecho de vía de una carretera, incluyendo la supervisión de obra (III) 14%, Acceso a fraccionamiento en Km 25+140, Carretera Libramiento Sur Poniente, Proyecto número QUE-QC-199.
- Copia simple del oficio con folio SEDESU/SSM/0213/2012, de fecha 03 de julio de 2012, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Querétaro, mediante el cual dicha dependencia emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental la procedencia para la urbanización, del predio con superficie total de 667,935.08 m2, ubicado en la Fracción F-1 de la Ex Hacienda de Tlacote (Rancho José Salvador), Carretera a Tlacote Km 9, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; superficie que contiene a la correspondiente al Fraccionamiento Puerta Verona.
- Copia simple del oficio con folio SSPM/959/DGM/IV/2012, de fecha 25 de julio de 2012, emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante el cual dicha dependencia considera Factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para un desarrollo habitacional de 1,350 viviendas, denominado Puerta Verona.
- Copia de los planos aprobados por la Comisión Estatal de Aguas mediante expediente QR-016-08-D1 y aprobación número 12-137, de fecha 29 de junio de 2012, correspondientes a los proyectos de las redes de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el Fraccionamiento denominado Puerta Verona.

13. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa A del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, el promotor presenta publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro Gaceta de fecha 31 de julio de 2012, Año II, No. 71 y Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CXLV de fecha 17 de agosto de 2012 No. 45 y el Tomo CXLX de fecha 24 de agosto de 2012 No. 47 y Publicación del periódico Noticias del 08 de septiembre de 2012, Publicación del Diario de Querétaro de fecha miércoles 08 de agosto de 2012, del citado Acuerdo.

14. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa A del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, el promotor presenta escritura pública número 46,306 de fecha 11 de octubre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00466324/0005 de fecha 17 de junio de 2013, en el que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal mediante oficio con folio DDU/CPU/FC/3525/2012, de fecha 28 de noviembre de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación debido al ajuste de medidas del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

16. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada 26 de febrero de 2013 el Ayuntamiento de Querétaro Autorizo la Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Ratificación de Autorización Provisional para Venta de lotes de la Etapa A del Fraccionamiento denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de febrero de 2013, relativo a la Autorizo la Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Ratificación de Autorización Provisional para Venta de lotes de la Etapa A del Fraccionamiento denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta Escritura Pública número 49,460 de fecha 24 de junio de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00466506/0006, 00466512/0006, 00466515/0006, 00466547/0004, 00466507/0006, 00466509/0006, 00466511/0006, 00466516/0006, 00466518/0006, 00466541/0006, 00466542/0004, 0046654/0004, 00466545/0004 y 00466546/0004 de fecha 23 de julio de 2013, en el que se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de municipio de Querétaro de una superficie de 14,404.77 m2, por concepto de equipamiento urbano, equivalente al 6.89% de la

superficie total del Fraccionamiento; una superficie de 7,459.76 m², por concepto de áreas verdes, equivalentes al 3.57% de la superficie del desarrollo; así como una superficie de 22,060.04 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo Quinto del Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de febrero de 2013, mediante el cual se Autorizó la Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Ratificación de Autorización Provisional para Venta de lotes de la Etapa A del Fraccionamiento denominado “Puerta Verona”, autorización protocolizada mediante Escritura Pública número 49,457 de fecha 24 de junio de 2013, instrumento inscrito en Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folios inmobiliarios: 00466506/0006, 00466512/0006, 00466515/0006, 00466547/0004, 00466507/0006, 00466509/0006, 00466511/0006, 00466516/0006, 00466518/0006, 00466541/0006, 00466542/0004, 00466544/0004, 00466545/0004 y 00466546/0004 de fecha 23 de julio de 2013, se hace constar la protocolización de dicha autorización.

19. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de febrero de 2013, relativo a la Autorización de Relotificación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Ratificación de Autorización Provisional para Venta de lotes de la Etapa A del Fraccionamiento denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta la publicación del Acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 16 de abril de 2013, Año I, No. 11 tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 20, Tomo CXLVI de fecha 26 de abril de 2013.

20. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro mediante oficio No. DDU/COU/FC/437/2015 de fecha 29 de enero de 2015, emitió la Autorización del proyecto de Relotificación del Fraccionamiento “Puerta Verona”; derivado de la modificación del polígono de las Etapas B y C, además de la disminución de 260 viviendas en el fraccionamiento correspondientes a los lotes 2, 4 y 6 de la Etapa D, a los lotes número 13 y 16 de la Etapa B y a los lotes 14 y 15 de la Etapa C, sin rebasar la densidad, ni modificar la traza autorizadas.

21. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de abril de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa A, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de lotes de las Etapas B y C del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”.

22. Para cumplir con los Acuerdos Segundo, Tercero, Noveno y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de abril de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa A, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de lotes de las Etapas B y C del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, Desarrollador presenta:

- Segundo: Comprobante de pago Z-3849587 de fecha 27 de mayo de 2015, por el pago se supervisión de la Etapa A, el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, comprobante de pago Z-3849588 de fecha 27 de mayo de 2015, por el pago se supervisión de la Etapa B, el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, comprobante de pago Z-3849586 de fecha 27 de mayo de 2015, por el pago se supervisión de la Etapa C, el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”.
- Tercero: Comprobante de pago Z-2929123 de fecha 07 de julio de 2015, por el pago de la Superficie vendible habitacional de la Etapa B, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, Comprobante de pago Z-2929122 de fecha 07 de julio de 2015, por el pago se la Superficie vendible habitacional de la Etapa C, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”
- Noveno: Publicación en la Gaceta Municipal de fecha 19 de mayo de 2015, Año III, número 59 Tomo, Publicaciones en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CXLVIII, de fecha 12 de junio 2015, Número 35 y Tomo CXLVIII, de fecha 19 de junio de 2015, Número 38.
- Transitorio Primero: Escritura Pública número 57,738 de fecha 26 de agosto de 2015, pasada ente la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Titular de la Notaría Pública número 31 de este Distrito Judicial, se protocolizó el Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de abril de 2015, relativo a la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa A, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de lotes de las Etapas B y C del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio inmobiliario 16870-17 de fecha 06 de julio de 2017.

- 23.** Mediante oficio número SSMA/DCA/1130/2016 de fecha 26 de octubre 2016, la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emito la Renovación de la vigencia de la Autorización de impacto ambiental contenido en el oficio SEDESU/SSMA/0213/2012 de fecha 03 de julio de 2012, Fraccionamiento denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 24.** Mediante oficio DDU/COU/FC/590/2017 de fecha 13 de febrero de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el porcentaje de avance de las obras de urbanización para las Etapas D y E del Fraccionamiento “Puerta Verona”, estableciendo que la Etapa D cuenta con un avance estimado del **58.10%** por lo que se establece una fianza de \$606,694.44 (Seiscientos seis mil seiscientos noventa y cuatro pesos 44/100 M.N.) correspondiente al 38.48% de obras faltantes por realizar. Así mismo, en el citado oficio se establece que la Etapa E del Fraccionamiento, cuenta con un avance estimado del **73.30%** por lo que se establece una fianza de \$483,159.03 (Cuatrocientos ochenta y tres mil ciento cincuenta y nueve pesos 03/100 M.N.) correspondiente al 26.70% de obras faltantes por realizar.
- 25.** Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/590/2017 de fecha 13 de febrero de 2017, relativo al avance de las obras de urbanización de las etapas D y E del fraccionamiento, el desarrollador presenta copia de la Fianza número 1789057 de fecha 13 de febrero de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S. A. por la cantidad de \$606,694.44 (Seiscientos seis mil seiscientos noventa y cuatro pesos 44/100 M.N.) con vigencia de dos años, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa D del Fraccionamiento “Puerta Verona”.
- 26.** La Comisión Estatal de Aguas emitió el proyecto revisado y aprobado, de fecha 13 de abril de 2017, folio 13-021-02, mediante planos de drenaje sanitario, drenaje pluvial, planta 1 de agua potable, planta 1 de drenaje sanitario, planta 1 de drenaje pluvial, planta 2 de agua potable, planta 2 de drenaje sanitario, planta 2 de drenaje pluvial y detalles de agua potable para del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “**Puerta Verona**”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 27.** Mediante oficio DDU/COU/FC/4159/2017 de fecha 25 de septiembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano verificó que la fianza número 1789057, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número SEDESU/DDU/COU/FC/590/2017, de fecha 13 de Febrero del año en curso, por lo que permanecerá en la Dirección de Desarrollo Urbano para su resguardo con vigencia de dos años, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa D del Fraccionamiento “Puerta Verona”.
- 28.** De igual manera, mediante oficio DDU/COU/FC/4160/2017 de fecha 25 de septiembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano verificó que la Fianza número 1789215 de fecha 13 de febrero de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S. A. por la cantidad de \$483,159.03 (Cuatrocientos ochenta y tres mil ciento cincuenta y nueve pesos 03/100 M.N.) con vigencia de dos años, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número SEDESU/DDU/COU/FC/590/2017, de fecha 13 de Febrero del año en curso, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa E del Fraccionamiento “Puerta Verona”, por lo que permanecerá en la Dirección de Desarrollo Urbano para su resguardo.
- 29.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió Acuerdo identificado con el Expediente 25/17 de fecha 05 de septiembre de 2017, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas D y E del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 30.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero, cumplimiento parcial al Transitorio Primero y cumplimiento parcial al Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente EXP 025/2017, autorizo la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización D y E del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta comprobantes de pago emitidos por la Secretaría de Finanzas Municipales:
- Tercero: Derechos de Supervisión de la Etapa D del Fraccionamiento: comprobante de pago R-9019089, de fecha 19 de diciembre y comprobante de pago R-9019086 de fecha 19 de diciembre de 2017, Impuestos por la Superficie vendible Habitacional Condominal de la Etapa D, comprobante de pago R-9019084 de fecha 19 de diciembre de 2017 e Impuestos por la Superficie vendible Habitacional Condominal de la Etapa E, comprobante de pago R-9019068 de fecha 19 de diciembre de 2017, Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas D y E del fraccionamiento comprobante de pago R-9018447 de fecha 04 de octubre de 2017.

- Transitorio Primero: Publicaciones del Periodo oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” , Tomo CLI, de fecha 06 de abril de 2018, número 28 y Tomo CLI, de fecha 13 de abril de 2018, número 30, quedando pendiente la presentación de la Gaceta Municipal y los diarios de mayor circulación.
- Transitorio Tercero: Constancia notarial de trámite de escritura de fecha 23 de julio de 2018, expedida por el Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Número 6, que asigno el número de Escritura Pública 42,489 de fecha 23 de julio de 2018, para llevar a cabo la protocolización del Acuerdo.

31. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de Delegación de Facultades expediente identificado con el expediente número EXP. 31/18 de fecha 12 de septiembre de 2018, relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa “E” del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

32. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades expediente identificado con el número 31/18 de fecha 12 de septiembre de 2018, relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa “E” del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona” El Desarrollador presenta:

- SEGUNDO: Recibo oficial número Z1295265 de fecha 18 de septiembre de 2018, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización Provisional de Venta de Lotes de la Etapa E del Fraccionamiento “Puerta Verona”.
- TERCERO: Publicación en la “Gaceta Municipal” del Municipio de Querétaro de fecha 06 de marzo de 2018, Año III, Número 63, Tomo I.
- CUARTO. Mediante oficio SEMOV/2018/1517 de fecha 23 de agosto de 2018, emitido por la Secretaría de Movilidad, emite los Avance de las Acioneras de Mitigación Vial, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”.
- SEXTO. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 27 de febrero de 2012, emite la factibilidad suministro de energía eléctrica emitido por para el Fraccionamiento denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones de la “Gaceta Municipal” del Municipio de Querétaro de fecha 18 de septiembre de 2018, Año III, Número 76, Tomo III., fecha 28 de septiembre de 2018, Año III, Número 77, Tomo III., publicaciones del Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, Tomo CLI, de fecha 06 de abril de 2018, Número 28 y Tomo CLI, de fecha 13 de abril de 2018, Número 30.

33. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio SSPM/DMAV/1633/2019 de fecha 18 de julio de 2019, autoriza el proyecto de área verde y sistema de riego para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad

34. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/911/2019 de fecha 25 de julio de 2019, emite el Visto Bueno de Relotificación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debido a la disminución en el número de Lotes en la Etapa D, sin modificar la traza urbana, sin incrementar la densidad autorizada, quedando las superficies generales de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTO PUERTA VERONA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE 28 DE ABRIL DE 2015, CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES.					VISTO BUENO AL PROYECTO DE RELOTIFICACIÓN FRACCIONAMIENTO “PUERTA VERONA”.				
USO	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes	USO	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional Condominal	157,547.21	75.34%	1,222	13	Superficie Vendible Habitacional Condominal	157,547.21	75.34%	1,222	11
Superficie Vendible Comercial	3,059.08	1.46%	0	1	Superficie Vendible Comercial	3,059.08	1.46%	0	1
Equipamiento Urbano	14,404.77	6.89%	0	4	Equipamiento Urbano	14,404.77	6.89%	0	4
Área Verde	7,459.76	3.57%	0	5	Área Verde	7,459.76	3.57%	0	5
Afectación (Canal Pluvial)	1,624.42	0.78%	0	2	Afectación (Canal Pluvial)	1,624.42	0.78%	0	2
Derecho de Paso	2,561.04	1.22%	0	1	Derecho de Paso	2,561.04	1.22%	0	1
Infraestructura (Pozo)	400.00	0.19%	0	1	Infraestructura (Pozo)	400.00	0.19%	0	1
Superficie Vial	22,060.04	10.55%	0	0	Superficie Vial	22,060.04	10.55%	0	0
Total	209,116.32	100.00%	1,222	27	Total	209,116.32	100.00%	1,222	25

Etapa A				
USO	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional Condominal	49,756.58	57.03%	402	4
Superficie Vendible Comercial	3,059.08	3.51%	0	1
Equipamiento Urbano	8,482.79	9.72%	0	3
Área Verde	7,459.76	8.55%	0	5
Afectación (Canal Pluvial)	1,624.42	1.86%	0	2
Derecho de Paso	0	0.00%	0	0
Infraestructura (Pozo)	0	0.00%	0	0
Superficie Vial	16,871.07	19.34%	0	0
Total	87,253.70	100.00%	402	15

Etapa A				
USO	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional Condominal	49,756.58	57.03%	402	4
Superficie Vendible Comercial	3,059.08	3.51%	0	1
Equipamiento Urbano	8,482.79	9.72%	0	3
Área Verde	7,459.76	8.55%	0	5
Afectación (Canal Pluvial)	1,624.42	1.86%	0	2
Derecho de Paso	0	0.00%	0	0
Infraestructura (Pozo)	0	0.00%	0	0
Superficie Vial	16,871.07	19.33%	0	0
Total	87,253.70	100.00%	402	15

Etapa B				
USO	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional Condominal	20,088.46	92.86%	152	2
Superficie Vendible Comercial	0	0.00%	0	0
Equipamiento Urbano	0	0.00%	0	0
Área Verde	0	0.00%	0	0
Afectación (Canal Pluvial)	0	0.00%	0	0
Derecho de Paso	0	0.00%	0	0
Infraestructura (Pozo)	0	0.00%	0	0
Superficie Vial	1,544.67	7.14%	0	0
Total	21,633.13	100.00%	152	2

Etapa B				
USO	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional Condominal	20,088.46	92.86%	152	2
Superficie Vendible Comercial	0	0.00%	0	0
Equipamiento Urbano	0	0.00%	0	0
Área Verde	0	0.00%	0	0
Afectación (Canal Pluvial)	0	0.00%	0	0
Derecho de Paso	0	0.00%	0	0
Infraestructura (Pozo)	0	0.00%	0	0
Superficie Vial	1,544.67	7.14%	0	0
Total	21,633.13	100.00%	152	2

Etapa C				
USO	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional Condominal	23,656.52	89.31%	182	2
Superficie Vendible Comercial	0	0.00%	0	0
Equipamiento Urbano	0	0.00%	0	0
Área Verde	0	0.00%	0	0
Afectación (Canal Pluvial)	0	0.00%	0	0
Derecho de Paso	2,561.04	9.67%	0	0
Infraestructura (Pozo)	0	0.00%	0	1
Superficie Vial	271.87	1.03%	0	0
Total	26,489.43	100.00%	182	3

Etapa C				
USO	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional Condominal	23,656.52	89.31%	182	2
Superficie Vendible Comercial	0	0.00%	0	0
Equipamiento Urbano	0	0.00%	0	0
Área Verde	0	0.00%	0	0
Afectación (Canal Pluvial)	0	0.00%	0	0
Derecho de Paso	2,561.04	9.66%	0	1
Infraestructura (Pozo)	0	0.00%	0	0
Superficie Vial	271.87	1.03%	0	0
Total	26,489.43	100.00%	182	3

Etapa D				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional Condominal	29,557.61	94.71%	246	3
Superficie Vendible Comercial	0	0.00%	0	0
Equipamiento Urbano	0	0.00%	0	0
Área Verde	0	0.00%	0	0
Afectación (Canal Pluvial)	0	0.00%	0	0
Derecho de Paso	0	0.00%	0	0
Infraestructura (Pozo)	400	1.28%	0	1
Superficie Vial	1,250.88	4.01%	0	0
Total	31,208.49	100.00%	246	4

Etapa D				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional Condominal	29,557.61	94.71%	175	1
Superficie Vendible Comercial	0	0.00%	0	0
Equipamiento Urbano	0	0.00%	0	0
Área Verde	0	0.00%	0	0
Afectación (Canal Pluvial)	0	0.00%	0	0
Derecho de Paso	0	0.00%	0	0
Infraestructura (Pozo)	400	1.28%	0	1
Superficie Vial	1,250.88	4.01%	0	0
Total	31,208.49	100.00%	175	2

Etapa E				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional Condominal	34,488.04	81.09%	240	2
Superficie Vendible Comercial	0	0.00%	0	0
Equipamiento Urbano	5,921.98	13.92%	0	1
Área Verde	0	0.00%	0	0
Superficie de Afectación	0	0.00%	0	0
Infraestructura	0	0.00%	0	0
Derecho de Paso	0	0	0	0
Superficie Vial	2,121.55	4.99%	0	0
Total	42,531.57	100.00%	240	3

Etapa E				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional Condominal	34,488.04	81.09%	240	2
Superficie Vendible Comercial	0	0.00%	0	0
Equipamiento Urbano	5,921.98	13.92%	0	1
Área Verde	0	0.00%	0	0
Superficie de Afectación	0	0.00%	0	0
Infraestructura	0	0.00%	0	0
Derecho de Paso	0	0	0	0
Superficie Vial	2,121.55	4.99%	0	0
Total	42,531.57	100.00%	240	3

35. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio DDU/COU/FC/4119/2019 de fecha 31 de julio de 2019, emite el porcentaje de las obras de urbanización de la Etapa E, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Puerta Verona", ubicado en la Fracción 1 de la Fracción "A" del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento Puerta Verona Etapa E cuenta con un avance estimado de 92.00% 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 \$143,323.23 (Ciento cuarenta y tres mil trescientos veinte tres pesos 23/100 M.N.) correspondiente al 7.86% de obras pendientes por realizar.

36. El Desarrollador presenta fianza emitida por "Chubb Fianzas Monterrey Aseguradora de Caucción", S.A., de fecha 31 de agosto de 2019, número de fianza 2016094, a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la ejecución y terminación de las obras de obras de urbanización pendientes de ejecutar de la Etapa E, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Puerta Verona", ubicado en la Fracción 1 de la Fracción "A" del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

37. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio DDU/COU/FC/4125/2019 de fecha 31 de julio de 2019, emite el porcentaje de las obras de urbanización de la Etapa D, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Puerta Verona", ubicado en la Fracción 1 de la Fracción "A" del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento "Puerta Verona", Etapa D cuenta con un avance estimado de 60.67% 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 \$569,537.95 (Quinientos sesenta y nueve mil quinientos treinta y siete pesos 95/100 M.N.) correspondiente al 39.33% de obras pendientes por realizar.

38. El Desarrollador presenta fianza emitida por “Chubb Fianzas Monterrey Aseguradora de Caucción”, S.A., de fecha 31 de agosto de 2019, número de fianza 2016097, a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la ejecución y terminación de las obras de obras de urbanización pendientes de ejecutar de la Etapa D, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

39. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número OF DDDF/016/2019 SCG-1438819, Expediente QR-016-08-D1 de fecha 16 de agosto del 2019, emite factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 222 viviendas para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

40. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión, de Etapa D, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA D, DEL FRACCIONAMIENTO “PUERTA VERONA”

\$1,113,892.00	x 1.875%	\$ 20,885.47
	TOTAL.	\$ 20,885.47

(Veinte mil ochocientos ochenta y cinco pesos 47/100 M.N.)

41. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión, de Etapa E, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA E, DEL FRACCIONAMIENTO “PUERTA VERONA”

\$1,392,162.92	x 1.875%	\$ 26,103.05
	TOTAL.	\$ 26,103.05

(Veinte y seis mil ciento tres pesos 05/100 M.N.)

42. 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 Relotificación, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$5,797.70 (Cinco mil setecientos noventa y siete pesos, 70/100 M.N.).

43. 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 Licencia

de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa D, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$5,797.70 (*Cinco mil setecientos noventa y siete pesos, 70/100 M.N.*).

44. 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 Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa E, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$5,797.70 (*Cinco mil setecientos noventa y siete pesos, 70/100 M.N.*).

45. 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 Venta Provisional de Lotes de la Etapa E, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$5,797.70 (*Cinco mil setecientos noventa y siete pesos, 70/100 M.N.*).

Mediante oficio número SAY/7866/2019, de fecha 18 de octubre de 2019, se informa que el día 18 de octubre 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 de Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa D y Etapa E y Venta Provisional de Lotes de la Etapa “E” del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, como se señala en el considerando 34 del presente Estudio Técnico.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada, Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa D”, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización 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, Autoriza a la persona moral denominada, Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa E”, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización 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.

4. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada, Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa E” que consta de 240 viviendas, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes de la Etapa “E” del Fraccionamiento, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa E del Fraccionamiento, 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.

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 Derechos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Supervisión, de Etapa D, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 40, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión, de Etapa E, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 41, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 42, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa D, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 43, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa E, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 44, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa E, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 45, 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 Desarrollador debe de solicitar en un periodo máximo de 30 días naturales, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas A, B y C del Fraccionamiento Puerta Verona, debido a que se encuentran vencidas y no se cuenta con fianza para garantizar la ejecución y terminación de las obras, lo anterior conforme a lo establecido en los Artículos 146, 160 y 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

7. El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 120 días, contados a partir de la Autorización del presente documento:

- Escritura Pública protocolizada e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, del Acuerdo 31/18 de fecha 12 de septiembre de 2018, relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa “E.” del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”.
- Avance de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”.

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 Felipe Carrillo Puerto, 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 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: 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)., 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)., L.LL. LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VL DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO).

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada, Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, como se señala en el considerando 34 del presente Estudio Técnico.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada, Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa D”, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización 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.

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada, Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la “Etapa E”, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización 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.

CUARTO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada, Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V., la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa E” que consta de 240 viviendas, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, ubicado en ubicado Fracción 1 de la Fracción “A” del Predio conocido como Rancho José Salvador, en la Ex Hacienda De Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes de la Etapa “E” del Fraccionamiento, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa E del Fraccionamiento, 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.

QUINTO. 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 Derechos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Supervisión, de Etapa D, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 40, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión, de Etapa E, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 41, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 42, del presente Estudio Técnico.

- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa D, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 43, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa E, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 44, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa E, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”, como se señala en el Considerando 45, 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.

SEXO. El Desarrollador debe de solicitar en un periodo máximo de 30 días naturales, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas A, B y C del Fraccionamiento Puerta Verona, debido a que se encuentran vencidas y no se cuenta con fianza para garantizar la ejecución y terminación de las obras, lo anterior conforme a lo establecido en los Artículos 146, 160 y 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SÉPTIMO. El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 120 días, contados a partir de la Autorización del presente documento:

- Escritura Pública protocolizada e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, del Acuerdo 31/18 de fecha 12 de septiembre de 2018, relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa “E.” del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”.
- Avance de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Puerta Verona”.

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 Felipe Carrillo Puerto, 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 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 fraccionador, 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 promotor 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 promotor 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 al promotor; 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 Felipe Carrillo Puerto y a la Lic. Lizette Olivares Carrillo, Representante Legal de Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V.

Querétaro, Querétaro, a 25 de octubre de 2019

A t e n t a m e n t e

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario De Desarrollo Sostenible

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de noviembre del 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se revocan sus similares aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015 en el punto 3.1.11, del orden del día y 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 22, del orden del día, que a la letra señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 10 FRACCIÓN IV, 80 FRACCIÓN II, 82, DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 7 FRACCIONES VII Y IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA OFICINA DEL ABOGADO GENERAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y 34, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y;

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

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

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

3. Que a través del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Autorizó el Incremento de densidad de población de 50 Hab. /Ha. (H0.5) a 135 Hab./Ha. para el predio ubicado en la calle Circuito Balcones lote 22, de la manzana 2, fraccionamiento Balcones de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

4. El Acuerdo descrito en el Considerando que antecede, establece como obligación para el solicitante en su punto de Acuerdo CUARTO, la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto en un plazo que no exceda de seis meses.

5. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se modifica el Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, para quedar conforme a lo siguiente:

“CUARTO. El propietario del predio tendrá un plazo de 18 dieciocho meses a partir de la notificación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido...”.

6. Que mediante oficio SAY/2004/2017, de fecha 29 de marzo de 2017, se le requiere al C. Abraham González Martell, dar cumplimiento a lo establecido en los resolutivos SEGUNDO, TERCERO, QUINTO y SEXTO del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, apercibiéndolo de que en caso de incumplir con lo solicitado se dará inicio al procedimiento de revocación.

7. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 10 de junio de 2019, el C. Abraham González Martell, en su calidad de representante legal de Corporativo AG de Querétaro S.A. de C.V., pide lo siguiente: *“de acuerdo al Visto Bueno de Proyecto en Condominio APC201800079 de fecha 18 de septiembre emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible se autorizó un Condominio conformado por 14 áreas de vivienda, motivo por el cual el incremento de densidad ya no fue necesario... solicito a usted*

de la manera más atenta la **REVOCACIÓN** de los acuerdos solicitados ya que no son necesarios para las autorizaciones que este desarrollo requiere...”. Integrándose dicha petición al expediente **005/DAI/2014**, radicado en la Secretaría del Ayuntamiento.

8. Se acredita la personalidad mediante Escritura Pública 1,905 de fecha 22 de junio de 2001 por la que se hace constar la Constitución de la persona moral denominada “Corporativo AG de Querétaro” S.A. de C.V., así como la calidad de Administrado Único que se le otorga al C. Abraham González Martell.

9. Mediante Escritura Pública número 117,062 de fecha 14 de mayo de 2018, pasada ante la fe del Lic. Jorge Guerrero Maldonado, notario público titular de la Notaría número 22 de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad del predio objeto del Acuerdo de Cabildo propuesto a revocación, en favor de Corporativo AG de Querétaro” S.A. de C.V. Dicho documento se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio bajo folio inmobiliario 00017928/0035.

10. Que de la petición de desistimiento presentada por el solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 82, de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, que a la letra señala:

“Artículo 82. Todo interesado podrá desistirse de su solicitud o renunciar a sus derechos, cuando éstos no sean de orden e interés públicos. Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquel que lo haya formulado.”

Así como en lo dispuesto en el artículo 81 fracción II, del precepto legal citado, que a la letra señala:

“Artículo 81. Son causas de terminación del procedimiento administrativo:

II. El desistimiento;...”

Y de conformidad con lo establecido en el artículo 10 fracción V, de la Ley en cita, que a la letra señala:

“Artículo 10. El acto administrativo se extingue por las siguientes causas:

V. Por revocación fundada y motivada de manera suficiente, precisa y clara, cuando así lo exija el interés público, de acuerdo con la ley de la materia;...”

Y en términos de lo dispuesto en el artículo 14, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece: “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.”, mediante oficio SAY/8374/2019, de fecha 05 de noviembre 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 de Gobierno Municipal, considera viable la Revocación de sus similares aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.11, del orden del día y 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 22, del orden del día.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2019, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 17 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. Se autoriza la Revocación de sus similares aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.11, del orden del día y 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 22 del orden del día.

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

TERCERO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, a costa 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.

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 aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano para que den seguimiento al cumplimiento de la obligación impuesta 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 General de Gobierno Municipal, Oficina del Abogado General, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Ingresos, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al C. Abraham González Martell.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 DE NOVIEMBRE DE 2019, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de noviembre de 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de abril de 2018, en el punto 4, Apartado V, inciso 25, del Orden del Día, 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, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y;

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

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

2.- En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3.- Que asimismo según lo que establecen los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Municipio dentro de los límites de su territorio tiene la potestad para normar las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, así como para establecer las autoridades y sus órganos de gobierno de conformidad con el orden constitucional y dicho precepto legal, asimismo están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio cuya representación legal corresponde al Ayuntamiento.

4.- Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de abril de 2018, en el punto 4, Apartado V, inciso 25, del Orden del Día, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto al predio identificado como Fracción 2, de la Fracción V, de la Ex Hacienda Montenegro, actualmente Rancho el Refugio, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 57 “Valle de Montenegro” para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 29 “Zona Urbana Puerto de Aguirre” con Política Urbana; así como la autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, radicado en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **59/DAI/2016**.

5.- Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 15 de noviembre del 2019, la señora Esperanza Margarita López Martínez, en su carácter de Apoderada Legal de la persona moral denominada PARADOR MONTENEGRO S.A. DE C.V., solicita que se autorice la modificación al uso del predio ubicado en Fracción 2, de la Fracción V, de la Ex Hacienda Montenegro, actualmente conocida como Rancho El Refugio, identificada con clave catastral 14 06 072 55 436 033 y superficie de 41,052.124 m2, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, a fin de que se otorgue el uso Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS).

6.- La persona moral denominada PARADOR MONTENEGRO S.A. DE C.V., acredita la propiedad del predio objeto de la presente modificación, mediante Escritura Pública número 24,817, de fecha 13 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Pérez Rojas, en ese entonces, Notario Titular de la Notaría Pública número 2, de la Demarcación Notarial de Querétaro, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 520410/2, el día 22 de enero de 2016.

7.- Se acredita la legal existencia de la persona moral denominada PARADOR MONTENEGRO S.A. DE C.V., mediante Escritura Pública número 11,470, de fecha 21 de junio de 2001, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría Pública número 21, de la Demarcación Notarial de Querétaro, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil 8292/1, el día 22 de mayo de 2002.

8.- La señora Esperanza Margarita López Martínez, acredita su personalidad a través de la Escritura Pública número 46,068, de fecha 15 de enero de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría Pública número 21, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

9.- A través del oficio SAY/DAI/1799/2019, el 15 de noviembre del presente año, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica respecto de lo señalado en el considerando 5. En cumplimiento a lo solicitado, el Secretario de Desarrollo Sostenible, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/EVDU/1305/2019**, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 21 de noviembre del 2019, remitió la opinión técnica bajo el Folio número **116/19**, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Esperanza Margarita López Martínez; Representante Legal de Parador Montenegro S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS), para el predio ubicado en el Libramiento Norponiente, identificado como Fracción 2, de la Fracción V, de la Ex Hacienda Montenegro, actualmente conocida como Rancho El Refugio, en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, en lugar del uso de suelo Comercial y Servicios otorgado por el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de abril de 2018.

Lo anterior, derivado de la intención del propietario del predio, de llevar a cabo en el predio, un proyecto para establecer una estación de servicio (gasolinera y siete locales comerciales).

2. Mediante escritura 11,470 de fecha 21 de junio de 2001, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría número 21 de la ciudad de Querétaro, se formaliza la Constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable, denominada Parador Montenegro S.A. de C.V., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Mercantil 8292/1 de fecha 22 de mayo de 2002.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 2, de la Fracción V, de La Ex Hacienda Montenegro, actualmente conocida como Rancho El Refugio, a través de la escritura 24,817 de fecha 13 de agosto de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Titular de la Notaría número 2 de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, bajo el Folio inmobiliario 520410/0002 de fecha 22 de enero de 2016.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el predio en estudio, cuenta con una superficie de 41,052.124 m2.

4. Mediante escritura 46,068 de fecha 15 de enero de 2019, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 21 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se protocoliza el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas en la que entre otros asuntos en el resolutivo 4 se designa como administrador general a la C. Esperanza Margarita López Martínez, destacando que la escritura de propiedad referida, no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento, para dar continuidad al trámite solicitado.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio se ubica en una zona con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

6. Derivado de lo referido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 18 de agosto de 2015, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201505768, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), y que con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial correspondiente, lo pretendido está

considerado como uso prohibido, por lo que se determina no factible ubicar seis locales comerciales y/o de servicios y una estación de servicio (gasolinera) en el predio.

7. Así mismo y de revisión al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que el predio, se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 57 denominada "Valle de Montenegro", cuya política es de aprovechamiento sustentable.

8. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Ecología Municipal, emite el Dictamen Técnico de Validación con Folio 24/2017, de fecha 15 de septiembre de 2017, a través del cual se señala que el Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, considera factible la Modificación del Programa e Ordenamiento Ecológico, por cuanto ve a la desincorporación del Rancho el Refugio s/n., Km. 32+969 del Libramiento Nororiente de Querétaro, con supeficie de 41,044.0768 m2, y ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 57 denominada "Valle de Montenegro" cuya política es de aprovechamiento sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 29, denominada "Zona Urbana Puerto de Aguirre", con Política Urbana, estando pendientes de cumplimiento por parte del promotor, de las condicionantes impuestas en dicho documento, así como de la presentación de las publicaciones tanto en Gaceta Municipal, como en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", y la protocolización de la autorización de modificación para el predio en estudio del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

9. Con fecha 24 de abril de 2018, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo, a través del cual se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto al predio identificado como fracción2,de la fracción V, de la Ex Hacienda de Montenegro, actualmente Rancho El Refugio, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 57 "Valle de Montenegro" para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 29 "Zona Urbana Puerto de Aguirre" con política urbana, así como la autorización e cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios.

10. El acceso al predio se da través del Libramiento Nororiente, vialidad federal que se comunica con la carretera Federal en su trayecto México - Querétaro, con la propia carretera Federal 57 en su trayecto Querétaro - San Luis Potosí, misma que corresponde a una vialidad de carácter regional que sirve de enlace entre la zona centro y la zona norte del país, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, y que en la sección en la que se localiza el predio en estudio, cuenta con cuatro carriles a contraflujo, separados por un camellón central.

El predio se ubica a pie de carretera, en un tramo donde faltan elementos de transición, debido a lo cual requiere generar carriles de aceleración y desaceleración para su acceso, de acuerdo con los lineamientos que le indique la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y así mismo se observa que la zona en que se ubica no cuenta con usos identificados como servicios de borde que sirvan de apoyo a transportistas, al encontrarse en la periferia de la ciudad.

11. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta del desarrollo arquitectónico y urbano de su propuesta para su estudio, el cual considera de acuerdo a su petición el establecer una estación de servicio (gasolinera), así como siete locales comerciales y/o de servicios, que implica la implementación de un proyecto en que se pretende generar un área que de servicios para transportista, siendo un servicio de Borde que corresponde a áreas de usos mixtos ubicadas preferentemente en vías de acceso a las zonas urbanas o en la periferia, en las que se permiten elementos comerciales y de servicios de bajo índice de ocupación de suelo referidos, acordes con los lineamientos referidos en el Sistema normativo de equipamiento urbano de SEDESOL, recomiendan la ubicación de las estaciones de servicios para un nivel de servicio regional, en zonas agrícolas y sobre vialidades regionales, siendo viables fuera de la zona urbana.

12. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se observó que el predio cuenta con frente a una vialidad de carácter regional que sirve de enlace entre la zona sur y norte del país, sin embargo no se cuenta con un acceso directo al interior del predio, encontrándose al interior del predio con una obra que se encuentra en proceso, además de contar con trabajos de terracería en la poligonal en estudio, adicionalmente en la zona no se observó la existencia de líneas de red hidráulica y/o sanitaria, siendo que al frente del predio se cuenta con el paso de tendido de red eléctrica que corre en sentido oriente - poniente.

OPINION TECNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera que el predio cuenta con superficie y ubicación para que se otorgue la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de abril de 2018, a través del cual el H. Ayuntamiento autorizó el cambio de uso de suelo de uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio identificado como Fracción 2, de la Fracción V, de la Ex Hacienda Montenegro, actualmente conocida como Rancho El Refugio, identificado con clave catastral 14 06 072 55 436 033 y superficie de 41 ,052.124 m2, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, a fin de que el uso a otorgar sea Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS).

Lo anterior para la instalación de una estación de gasolina, con locales comerciales y servicios, dada la superficie del predio y que la zona en la que se encuentra es acorde con usos de apoyo a servicios de borde, por lo que se integrará a los servicios carreteros para atención de transportistas y automovilistas que transitan en la región, en base a lo cual se considera que no se genera un impacto negativo, debido a su ubicación sobre una vialidad de carácter regional con conexión hacia la zona industrial, no obstante se debe considerar que se presente por parte del propietario del predio, un estudio de impacto ambiental, del cual emanarán condicionantes para reducir los posibles impactos ambientales que genere la estación de servicio tales como el manejo de las descargas, por lo que el destino que se dará al predio, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, autorizar lo solicitado, y en caso que se apruebe la modificación de uso de suelo para el predio en estudio por parte del H. Ayuntamiento, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a obtener la autorización para el proyecto que se pretenda llevar a cabo, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales, presentando las factibilidades de servicios y realizar a su costa, las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, así como lo correspondiente a la vialidad que dará acceso al predio.

- Previo a obtener las licencias correspondientes, se deben presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios 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.

- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto que se pretenda llevar a cabo, debiendo acatar y dando cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas.

- 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.

- Presentar el alineamiento carretero emitido por la autoridad competente, así como el realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia el predio, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que esta le señalen y en su caso incorporación al predio, por proyectos que a futuro se tengan considerados por ampliación en la sección y/o modificación del acceso en la zona, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio

- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, en la manifestación de impacto ambiental correspondiente.

- Cumplir para su operación con lo especificado en las Normas Oficiales Mexicanas relativas a las condiciones de seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo y manejo de sustancias inflamables o combustibles aplicables para el funcionamiento de una estación de servicio aplicable para la misma.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un

plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya al uso o destino asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.

- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que se presentan 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...”

10.- De tal manera que, recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia 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, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y derivado de la solicitud de la persona moral denominada PARADOR MONTENEGRO S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal Esperanza Margarita López Martínez y con base en la opinión técnica referida en el **considerando 9** del presente instrumento, se considera viable la Modificación de su similar, aprobado en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de abril de 2018, en el punto 4, Apartado V, inciso 25, del Orden del Día, **consistente en el Cambio de Uso de Suelo de Comercial y de Servicios (CS) a Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS)...**”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de noviembre de 2019, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 14, del orden del día, por Mayoría 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 su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de abril de 2018, en el punto 4, Apartado V, inciso 25, del Orden del Día, respecto del Uso de Suelo a Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS), de conformidad con lo establecido en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. De conformidad con el oficio **DI/2019/471**, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Lic. Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del Acuerdo en comento, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de su notificación.

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. Es obligación de la persona moral denominada PARADOR MONTENEGRO S.A. DE C.V., presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría del Ayuntamiento y Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá Protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral denominada PARADOR MONTENEGRO S.A. DE C.V., lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Una vez que la persona moral denominada PARADOR MONTENEGRO S.A. DE C.V., cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 9** del presente instrumento, debiendo dar inicio al cumplimiento de las mismas dentro de los 6 meses contados a partir de su notificación, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos; en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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

SEXTO. Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de abril del 2018.

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 a la persona moral denominada PARADOR MONTENEGRO S.A. DE C.V., debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 30 días hábiles.

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

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 de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología Municipal, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada PARADOR MONTENEGRO S.A. DE C.V., a través de quien lo represente legalmente".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 DE NOVIEMBRE DE 2019, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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



QUERÉTARO
—MUNICIPIO—

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Dirección de Recursos Humanos



Hagamos la
DIFERENCIA
Municipio de Querétaro

CALENDARIO LABORAL 2020

Enero

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Febrero

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
				1		
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29

Marzo

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

Abril

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

Mayo

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
				1	2	
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

Junio

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

Julio

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Agosto

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Septiembre

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
	1	2	3	4	5	
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

Octubre

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
			1	2	3	
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Noviembre

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

Diciembre

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sa
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

-  Días de descanso Ley Federal del Trabajo
-  Periodos de Vacaciones Ley de los trabajadores del Estado de Querétaro
-  Días de descanso Convenio General de trabajo
-  Días de descanso Convenio General de trabajo (Solo Madres trabajadoras)

ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS PARA LA SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS DEL PROGRAMA SIMPLIFICA EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO




Mtro. Luis Bernardo Nava Guerrero, Presidente Municipal de Querétaro, en ejercicio de la facultad que me confiere lo dispuesto en el Acuerdo del Ayuntamiento de Querétaro de Sesión de Cabildo celebrada el día 9 de octubre de 2018, con relación a lo establecido en el artículo 29 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y

Considerando

Que el Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024, en la estrategia 3.2.1., propone para favorecer un ambiente que incentive la formalidad y la creación de empleos que permitan mejorar condiciones laborales para las personas trabajadoras, simplificar trámites e impulsar una mejora regulatoria eficaz, eficiente y transparente en los diferentes órdenes de gobierno a través de programas de mejora y simplificación regulatoria para incentivar la participación laboral, la apertura y el crecimiento de negocios formales.

Que el artículo 23 de la Ley General de Mejora Regulatoria establece que la CONAMER (Comisión Nacional de Mejora Regulatoria), es un órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Economía, con autonomía técnica y operativa, la cual tiene como objetivo promover la mejora de las Regulaciones y la simplificación de Trámites y Servicios, así como la transparencia en la elaboración y aplicación de los mismos, procurando que éstos generen beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad.

Que de conformidad con lo previsto por el artículo 24 fracciones VI, VII y VIII de la Ley General de Mejora Regulatoria, la CONAMER cuenta con atribuciones para brindar asesoría técnica y capacitación en materia de mejora regulatoria; revisar el marco regulatorio nacional, diagnosticar su aplicación y, en su caso, brindar asesoría a las autoridades competentes para mejorar la Regulación en actividades o sectores económicos específicos, y proponer a los Sujetos Obligados acciones, medidas o programas que permitan impactar favorablemente en el mejoramiento del marco regulatorio nacional y que incidan en el desarrollo y crecimiento económico nacional, y coadyuvar en su promoción e implementación.

Que la CONAMER, creó el Programa de Simplificación de Cargas (en adelante "SIMPLIFICA"), con el objetivo de emitir recomendaciones puntuales, que sirvan en la elaboración de un Programa de Mejora Regulatoria para implementar reformas y mejoras administrativas necesarias que disminuyan los costos de cumplimiento de la regulación en las entidades federativas y municipios del país.

Que la CONAMER cuenta con la titularidad de los derechos conforme a las disposiciones aplicables de la Ley Federal de Derechos de Autor de todas aquellas metodologías, programas, herramientas, indicadores u homólogos que se desarrollen o utilicen para el cumplimiento de los objetivos de la misma.

Que el Gobierno Municipal de Querétaro ha realizado acciones concretas para posicionar al municipio como una potencia productiva que fomenta y genera inversión, a través de una política de mejora regulatoria sólida; por medio de la cual se ha impulsado la modernización en la administración de los trámites y servicios para sus particulares y los sectores interesados.

Que de conformidad al artículo 8 fracción V del Reglamento de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro, uno de los objetivos de la política pública de mejora regulatoria es simplificar y modernizar los trámites y servicios.

Que conforme al artículo 21 del Reglamento de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro, la Comisión de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro, dependiente de la Coordinación de Gabinete, tiene como objetivo promover en el ámbito de su competencia, la mejora de las regulaciones y la simplificación de los trámites y servicios, así como la transparencia en la elaboración y aplicación de los mismos, procurando que generen beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad.

Que el Programa Anual de Mejora Regulatoria 2019 que fue aprobado por el Consejo de Mejora Regulatoria el día 15 de marzo 2019 y por el H. Ayuntamiento el día 16 de abril de 2019, contiene como uno de sus proyectos la Determinación de Cargas Administrativas de los Trámites y Servicios, a cargo de la Coordinación de Gabinete.

Que con el objeto de simplificar los trámites y servicios, la Comisión de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro en coordinación con la "CONAMER", dando cumplimiento a las Líneas Estratégicas para la implementación de la política de Mejora Regulatoria "Hagámoslo Juntos" y a lo previsto en el Plan Municipal de

Desarrollo 2018-2021 en su Eje 5 "Gobierno Abierto y de Resultados" Línea de Acción 9.5 y en el Programa Anual de Mejora Regulatoria 2019, implementaron la Metodología SIMPLIFICA para 346 trámites y servicios de 18 Dependencias y Entidades del Municipio de Querétaro.

Que con la expedición del presente Acuerdo se establecen las acciones y lineamientos para atender las observaciones y recomendaciones resultado del SIMPLIFICA.

Atento a lo anterior, se expide el siguiente:

**ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS PARA LA
SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS DEL PROGRAMA
SIMPLIFICA EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

1. El presente Acuerdo tiene por objeto establecer las acciones y lineamientos que deberán seguir las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Municipal, para integrar los resultados del SIMPLIFICA en el Programa Anual de Mejora Regulatoria en el Municipio de Querétaro.
2. Para efectos de este Acuerdo se entenderá por:
 - I. **Acciones de Simplificación:** Las acciones administrativas o jurídicas realizadas por el Municipio de Querétaro y sus Dependencias o Entidades, tendientes a reducir el Costo Social de los Trámites y Servicios correspondientes;
 - II. **Acumulación de Requisitos:** Al tiempo en días hábiles que toma a las personas físicas o morales del sector privado en comprender los requisitos, recabarlos y entregarlos de manera completa en la Dependencia o Entidad para solicitar un Trámite o Servicio;
 - III. **Comisión de Mejora Regulatoria:** La autoridad encargada de la Mejora Regulatoria en el Municipio de Querétaro, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro;
 - IV. **CONAMER:** La Comisión Nacional de Mejora Regulatoria, órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Economía, con autonomía técnica y operativa, la cual tiene como objetivo promover la

mejora de las Regulaciones y la simplificación de Trámites y Servicios, así como la transparencia en la elaboración y aplicación de los mismos, procurando que éstos generen beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad;

- V. **Consejo:** El Consejo de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro, el cual es la instancia responsable de coordinar la política municipal de mejora regulatoria;
- VI. **Costo Social:** El valor monetario anual del tiempo destinado a la acumulación de requisitos y resultado por parte de la Dependencia o Entidad respecto de un Trámite o Servicio específico;
- VII. **Dependencias y Entidades:** Las unidades de la administración pública centralizada, desconcentrada y paramunicipal del Municipio de Querétaro, en términos del Reglamento;
- VIII. **Programa de Mejora SIMPLIFICA:** El instrumento de planeación y transparencia mediante el cual las Dependencias y Entidades correspondientes del Municipio de Querétaro se comprometen a simplificar en un periodo establecido los Trámites y Servicios con mayor Costo Social y que se integran al Programa Anual de Mejora Regulatoria.
- IX. **Reglamento:** El Reglamento de Mejora Regulatoria del Municipio de Querétaro;
- X. **Requisitos:** La documentación necesaria para completar un Trámite o Servicio, incluyendo formatos, copias, comprobantes de pagos, fotografías y todo aquel entregable que el particular deba presentar ante una Dependencia o Entidad municipal;
- XI. **Resolución de la Dependencia o Entidad:** Al tiempo en días hábiles que toma a una Dependencia o Entidad dar una respuesta final, sea positiva o negativa, de un Trámite o Servicio;
- XII. **Responsable Oficial de Mejora Regulatoria:** El servidor público, designado por el titular de la Dependencia o Entidad que funge como enlace para la coordinación y comunicación con la Comisión de Mejora Regulatoria conforme a los fines establecidos en el Reglamento;

- XIII. **Servicio:** Cualquier beneficio o actividad que las Dependencias o Entidades, en el ámbito de su competencia, brinden a particulares, previa solicitud y cumplimiento de los requisitos aplicables;
- XIV. **SIMPLIFICA:** El Programa de Simplificación de Cargas, cuya herramienta de política pública permite identificar y medir los costos generados por los Trámites y Servicios a nivel sub nacional, para simplificar los Trámites y Servicios más costosos y por ende disminuirlos, reflejando un ahorro importante para el estado, municipio o alcaldía que lo implemente;
- XV. **Trámite:** Cualquier solicitud o entrega de información que las personas físicas o morales del sector privado realicen ante una Dependencia o Entidad, ya sea para cumplir una obligación, obtener un beneficio o, en general, a fin de que se emita una resolución, y
- XVI. **Trámites y Servicios Prioritarios:** Los Trámites y Servicios que representan el mayor costo social para el Municipio.
3. La Comisión de Mejora Regulatoria dará a conocer a las Dependencias y Entidades el contenido del diagnóstico, la metodología utilizada y los resultados en cuanto a recomendaciones emitidas por CONAMER. Esta difusión deberá ser previa al inicio de la integración del Programa Anual de Mejora Regulatoria.
 4. Las Dependencias y Entidades, a través de los Enlaces Oficiales de Mejora Regulatoria analizarán el contenido del diagnóstico y determinarán la viabilidad y oportunidad de las recomendaciones ahí vertidas para los 43 trámites prioritarios definidos en el mismo, de acuerdo a su ámbito de competencia, tomando como referencia el listado del Anexo 1.
 5. Una vez concluida la revisión que refiere el párrafo anterior, las Dependencias y Entidades propondrán sus Programas de Mejora SIMPLIFICA a través de los mecanismos y formatos específicos que la Comisión de Mejora Regulatoria determine para que las acciones de simplificación a los trámites prioritarios sean incluidos en el proceso de elaboración del Programa Anual de Mejora Regulatoria, de conformidad con el artículo 54 del Reglamento.

6. Una vez integrado el Programa Anual de Mejora Regulatoria, será sometido a consulta pública de acuerdo a lo establecido en el artículo 52 del Reglamento, conteniendo también los Programas de Mejora SIMPLIFICA de las Dependencias y Entidades, relativos a la atención de las recomendaciones del Diagnóstico.
7. Habiendo concluido el periodo de consulta pública, de conformidad con el artículo 53 del Reglamento, el Programa Anual de Mejora Regulatoria será presentado al Consejo para su autorización y posteriormente será puesto a consideración del Ayuntamiento, para su aprobación.
8. Las Dependencias y Entidades deberán llevar a cabo las acciones de mejora y simplificación establecidas en el Programa Anual de Mejora Regulatoria, de acuerdo a los cronogramas que se establezcan en el mismo.
9. Los avances en la implementación de las acciones de simplificación serán reportados a la Comisión de Mejora Regulatoria, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 del Reglamento.
10. El Programa Anual de Mejora Regulatoria aprobado será publicado en el sitio de internet del Municipio, de conformidad con el artículo 53 del Reglamento.
11. El Programa Anual de Mejora Regulatoria será integrado, publicado, monitoreado y evaluado por la Comisión de Mejora Regulatoria conforme lo establecido en los artículos 50 a 53 del Reglamento.
12. Las Dependencias y Entidades deberán simplificar los Trámites y Servicios con mayor costo social, en el tiempo establecido en el Programa Anual de Mejora Regulatoria.
13. Para evaluar el impacto de las acciones de simplificación una vez que finalice el Programa Anual de Mejora Regulatoria, la Comisión de Mejora Regulatoria enviará la información de los Trámites y Servicios Prioritarios a la CONAMER, para que se realice nuevamente el cálculo del Costo Social mediante el Programa SIMPLIFICA.
14. Se considerará un impacto positivo de las acciones de mejora regulatoria si el Costo Social de los Trámites y Servicios Prioritarios antes de iniciar el



SIMPLIFICA es mayor al Costo Social de los Trámites y Servicios Prioritarios una vez finalizado.

15. Una vez emitido el presente acuerdo deberá ser publicado en la Gaceta Municipal.

Se emite el presente acuerdo por duplicado para los efectos administrativos a que haya lugar, el día 16 de octubre de 2019, en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro.



MTRO. LUIS BERNARDO NAVA GUERRERO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO



DR. CESAR EMILIANO HERNÁNDEZ OCHOA
COMISIONADO NACIONAL DE MEJORA REGULATORIA
TESTIGO DE HONOR

ANEXO 1: TRÁMITES Y SERVICIOS PRIORITARIOS

CONSECUTIVO	CÓDIGO	NOMBRE DEL TRÁMITE	DEPENDENCIA	RECOMENDACIÓN
1	TR-102200-001	Inscripción al padrón de contratistas - persona física	Órgano Interno de Control	Simplificación y eliminación de requisitos pre-existentes, no pertenecientes al formato; Facilitar las opciones de pagos; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega;
2	TR-102200-002	Inscripción al padrón de contratistas - persona moral	Órgano Interno de Control	Lenguaje Ciudadano; Simplificación de requisitos pre-existentes; Eliminación de requisitos nuevos, no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Facilitar las opciones de pagos; Ampliación de la vigencia; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega;
3	TR-102200-003	Renovación al padrón de contratistas - persona física	Órgano Interno de Control	Simplificación y eliminación de requisitos pre-existentes, no pertenecientes al formato; Facilitar las opciones de pagos; Ampliación de la vigencia; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega;
4	TR-102200-003	Renovación al padrón de contratistas - persona moral	Órgano Interno de Control	Simplificación y eliminación de requisitos pre-existentes, no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Facilitar las opciones de pagos; Ampliación de la vigencia; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega;
5	TR-230200-001	Inscribete al padrón de proveedores del municipio de Querétaro	Secretaría de Administración	Simplificación de requisitos pre-existentes; Eliminación de requisitos nuevos, no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Ampliación de la vigencia; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo de validación del trámite;
6	TR-230200-002	Refrendo al padrón de proveedores del municipio de Querétaro	Secretaría de Administración	Simplificación y eliminación de requisitos pre-existentes, no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Ampliación de la vigencia; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo de validación del trámite;
7	TR-180900-001	Regulariza tu predio ejidal	Secretaría de Desarrollo Humano y Social	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Reducción de servicios externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Trámite en línea; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; La inspección debe programarse y realizarse en menos de tres días, preferentemente sin la asistencia del contribuyente; Reducir el tiempo del análisis completo y resolución; Reducir el tiempo de validación del trámite;
8	TR-18200-002	Apoyo de tu beca para secundaria, preparatoria y licenciatura (primera vez)	Secretaría de Desarrollo Humano y Social	Simplificación de requisitos pre-existentes; Eliminación de requisitos nuevos, no pertenecientes al formato; Creación de Padrón de Servidores Externos; Simplificar requisitos que impliquen traslados; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo del análisis técnico;

9	TR-170400-004	Constancia de productor	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Simplificación y eliminación de requisitos pre-existentes, no pertenecientes al formato; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; La inspección debe programarse y realizarse en menos de tres días, preferentemente sin la asistencia del contribuyente;
10	TR-170400-005	Patente ganadera	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Simplificación y eliminación de requisitos pre-existentes, no pertenecientes al formato; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; La inspección debe programarse y realizarse en menos de tres días, preferentemente sin la asistencia del contribuyente;
11	TR-170100-002	Solicitud de terminación de obra	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Creación de Padrón de Servidores Externos; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Reducir el tiempo del análisis técnico;
12	TR-170100-003	Licencia de ruptura de pavimento para obra nueva y regularización	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Creación de Padrón de Servidores Externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Trámite en línea; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Reducir el tiempo del análisis técnico; Reducir el tiempo de la elaboración del oficio de respuesta;
13	TR-170100-006	Revalidación de licencia de construcción	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Lenguaje Ciudadano; Simplificación de requisitos pre-existentes; Eliminación de requisitos nuevos, no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo del análisis técnico;
14	TR-170100-009	Solicitud de licencia de construcción para obra nueva	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Creación de Padrón de Servidores Externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Simplificar requisitos que impliquen traslados; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo del análisis técnico;
15	TR-170100-010	Solicitud de constancia de suspensión temporal de obra	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo del análisis técnico;

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

16	TR-170100-011	Solicitud de licencia de construcción (ampliación, modificación y/o remodelación)	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Creación de Padrón de Servidores Externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Simplificar requisitos que impliquen traslados; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo del análisis técnico;
17	TR-170100-012	Notificación de cambio de propietario/a y/o director/a responsable de obra	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo del análisis técnico;
18	TR-170100-017	Dictamen de uso de suelo	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Simplificación de requisitos pre-existentes; Eliminación de requisitos nuevos, pertenecientes al formato; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Reducir el tiempo del análisis técnico; Reducir el tiempo de la elaboración del oficio de respuesta; Reducir el tiempo de validación del trámite;
19	TR-170100-019	Regularización de licencia de construcción	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Simplificación de requisitos pre-existentes; Eliminación de requisitos nuevos, no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Simplificar requisitos que impliquen traslados; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo del análisis técnico;
20	TR-170100-023	Expedición de certificado de número oficial para condominios y pre-asignación de claves catastrales	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Creación de Padrón de Servidores Externos; Compartir información entre dependencias; Trámite en línea; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo del análisis técnico; Reducir el tiempo de la elaboración del oficio de respuesta;
21	TR-170100-027	Autorización de proyecto en condominio	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Creación de Padrón de Servidores Externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Simplificar requisitos que impliquen traslados; Facilitar las opciones de pagos; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo del análisis técnico; Reducir el tiempo de validación del trámite;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

22	TR-170100-028	Declaratoria de régimen de propiedad en condominio	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Lenguaje Ciudadano; Simplificación de requisitos pre-existentes; Eliminación de requisitos nuevos, no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Creación de Padrón de Servidores Externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Simplificar requisitos que impliquen traslados; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo del análisis técnico;
23	TR-170100-039	Constancia de conclusión de obras de urbanización	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Manual Informativo por trámite; Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Llenado de formato en línea; Reducción de servicios externos; Compartir información entre dependencias; Trámite en línea; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo del análisis técnico; La inspección debe programarse y realizarse en menos de tres días, preferentemente sin la asistencia del contribuyente;
24	TR-170100-040	Acta circunstanciada de inspección general de las obras de urbanización y servicios	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Reducción de servicios externos; Compartir información entre dependencias; Trámite en línea; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Reducir el tiempo del análisis técnico; Reducir el tiempo de la elaboración del oficio de respuesta;
25	TR-170100-042	Dictamen de altura máxima	Secretaría de Desarrollo Sostenible	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Creación de Padrón de Servidores Externos; Compartir información entre dependencias; Trámite en línea; Reducir el número de copias solicitadas; Reducir el tiempo del análisis técnico;
26	TR-150200-005	Devolución de cantidades por pagos indebidos de predial.	Secretaría de Finanzas	Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo de la elaboración del oficio de respuesta; Reducir el tiempo de validación del trámite;
27	TR-150200-012	Devolución de contribuciones diversas.	Secretaría de Finanzas	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Creación de Padrón de Servidores Externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Simplificar requisitos que impliquen traslados; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo de la elaboración del oficio de respuesta; Reducir el tiempo de validación del trámite;

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number '1'.

28	TR-150200-073	Traslado de dominio	Secretaría de Finanzas	Lenguaje Ciudadano; Simplificación de requisitos pre-existentes; Eliminación de requisitos nuevos, no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Llenado de formato en línea; Creación de Padrón de Servidores Externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Simplificar requisitos que impliquen traslados; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo de análisis técnico;
29	TR-150400-010	Solicitud de alta o modificación de construcción	Secretaría de Finanzas	Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Creación de Padrón de Servidores Externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Simplificar requisitos que impliquen traslados; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo de análisis técnico; Reducir el tiempo de validación del trámite; Reducir el tiempo de reuniones para la resolución del trámite.
30	TR-150400-011	Incorporación de nuevos condominios	Secretaría de Finanzas	Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Creación de Padrón de Servidores Externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo de análisis técnico; Reducir el tiempo de la elaboración del oficio de respuesta; Reducir el tiempo de validación del trámite;
31	TR-150400-015	Modificación al régimen de propiedad en condominio	Secretaría de Finanzas	Lenguaje Ciudadano; Simplificación de requisitos pre-existentes; Eliminación de requisitos nuevos, no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Llenado de formato en línea; Reducción de servicios externos; Compartir información entre dependencias; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo de la elaboración del oficio de respuesta; Reducir el tiempo de validación del trámite;
32	TR-150400-020	Traslado de dominio por ventanilla de gestión catastral (trámite físico)	Secretaría de Finanzas	Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Reducción de servicios externos; Compartir información entre dependencias; Reducir el número de copias solicitadas; Reducir el tiempo de validación del trámite;
33	TR-150400-021	Replanteo topográfico	Secretaría de Finanzas	Simplificación de requisitos pre-existentes; Eliminación de requisitos nuevos, no pertenecientes al formato; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; La inspección debe programarse y realizarse en menos de tres días, preferentemente sin la asistencia del contribuyente;

34	TR-150400-022	Deslinde catastral	Secretaría de Finanzas	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Creación de Padrón de Servidores Externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; La inspección debe programarse y realizarse en menos de tres días, preferentemente sin la asistencia del contribuyente;
35	TR-150400-024	Levantamiento topográfico	Secretaría de Finanzas	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Creación de Padrón de Servidores Externos; Limitar creación de archivos de respaldo; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; La inspección debe programarse y realizarse en menos de tres días, preferentemente sin la asistencia del contribuyente; Reducir el tiempo de la elaboración del oficio de respuesta; Reducir el tiempo de validación del trámite;
36	TR-430300-001	Emisión del dictamen de impacto en movilidad	Secretaría de Movilidad	Manual Informativo por trámite; Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Llenado de formato en línea; Reducción de servicios externos; Compartir información entre dependencias; Trámite en línea; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo de validación del trámite; Reducir el tiempo de reuniones para la resolución del trámite.
37	TR-430300-001	Solicitud de dictamen técnico de estacionamiento público	Secretaría de Movilidad	Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Limitar creación de archivos de respaldo; Simplificar requisitos que impliquen traslados; Facilitar las opciones de pagos; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega;
38	TR-160100-005	Solicitud de estudio de generación de residuos sólidos en establecimientos comerciales y de servicios	Secretaría de Servicios Públicos Municipales	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Simplificación y eliminación de requisitos pre-existentes, pertenecientes al formato; Facilitar las opciones de pagos; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Incluir en la ficha del trámite el formato solicitado. Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; La inspección debe programarse y realizarse en menos de tres días, preferentemente sin la asistencia del contribuyente;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

39	TR-160100-018	Dictamen técnico para la recepción de alumbrado público	Secretaría de Servicios Públicos Municipales	Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Asesoría para el cumplimiento de requisitos; Llenado de formato en línea; Creación de Padrón de Servidores Externos; Compartir información entre dependencias; Trámite en línea; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas;
40	TR-160600-053	Conservación de canales en frigorífico	Secretaría de Servicios Públicos Municipales	Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Trámite en línea; Facilitar las opciones de pagos; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas;
41	TR-130100-020	Constancia de viabilidad	Secretaría del Ayuntamiento	Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos nuevos no pertenecientes al formato; Limitar creación de archivos de respaldo; Ampliación de la vigencia; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo de la elaboración del oficio de respuesta;
42	TR-130100-011	Autorización definitiva y entrega-recepción de obras de urbanización de fraccionamientos	Secretaría del Ayuntamiento	Lenguaje Ciudadano; Simplificación y eliminación de requisitos pre-existentes, no pertenecientes al formato; Limitar creación de archivos de respaldo; Reducir el número de copias solicitadas; Realizar la revisión de requisitos en el momento de su entrega; Reducir el tiempo de validación del trámite;
43	TR-140100-011	Emisión de copia certificada de actos registrales	Secretaría General de Gobierno	Simplificación de requisitos pre-existentes; Eliminación de requisitos nuevos, no pertenecientes al formato; Reducción de servicios externos; Compartir información entre dependencias;

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de febrero del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Paseo Teotihuacán, Núm. 220, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
5. Por su parte, el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el 16 de junio de 2017, por la ciudadana Patricia Hernández Díaz, mediante la cual solicitó: “...tengo la interés de dar a mi inmueble un uso de suelo comercial y/o servicios (205.83 m2) a fin de poder utilizar el espacio como oficinas, consultorios médicos, papelería entre otros...”, lo anterior para el predio ubicado en Paseo de Teotihuacán 220 Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, solicitud que fue radicada en el expediente número 154/DAI/2017.

7. Que la solicitante acredita la propiedad del predio, mediante la escritura pública número 84,202 de fecha 27 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría número 7 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 202418/21 de fecha 28 de marzo de 2014.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por la ciudadana Patricia Hernández Díaz, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1297/2017 de fecha 22 de junio de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1306/2017, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 16 de octubre de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, remite la Opinión Técnica bajo el número de **Folio 227/17**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Patricia Hernández Díaz, solicita el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios, para el predio ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán N° 220, Fraccionamiento Residencial Caletto, con superficie de 205.83 m² e identificado con la clave catastral 14 01 001 23 601 035; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior, dado el interés de la propietaria del predio, de destinar la edificación (casa habitación) que se ubica al interior de predio, para su funcionamiento para actividades de servicio (oficinas, consultorios médicos, papelería).

2. Se acredita la propiedad del lote de terreno número 35, manzana 8, Etapa 2 del Fraccionamiento denominado Residencial Caletto, a favor de la C. Patricia Hernández Díaz Elizondo, mediante Escritura 84,202 de fecha 27 de diciembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Titular de la Notaría número 7 de esta ciudad, sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo a los datos de Propiedad referidos en la escritura señalada, el lote de terreno número 35, manzana 8, Etapa 2 del Fraccionamiento Residencial Caletto, cuenta con una superficie de 205.83 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 23 601 035.

3. Al tratarse de un predio con uso habitacional unifamiliar en el plano de lotificación autorizado del Fraccionamiento Residencial Caletto, y de consulta a la base de datos de la Dirección de Desarrollo Urbano, se verificó que mediante folio LCO201304470 de fecha 29 de julio de 2013, se emite una Licencia de Construcción Habitacional Unifamiliar para el predio ubicado en Paseo de Teotihuacán N° 220, en la que se autorizó una superficie de construcción de 73.57 m² en planta baja, 59.15 m², para un total de 132.72 m² de construcción y un alineamiento de 29.83 ml., que incluye en su proyecto 2 cajones de estacionamiento.

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 007/0002 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 300 Hab./Ha. (H3).

5. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, misma que puede ser consultada en internet en la página oficial del municipio de Querétaro, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

6. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

7. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201508034 de fecha 19 de noviembre de 2015, en la que señala que el predio referido se encuentra localizado en zona habitacional, con densidad de población de 300 hab./ha (H3), teniendo el predio el uso asignado exclusivamente Habitacional.

8. Atendiendo una petición previa del propietario del predio, el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante Acuerdo de Cabildo con fecha de 22 de noviembre del 2016, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. a Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para llevar a cabo actividades de oficinas, en el predio ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán, No. 220, identificado como lote 35 de la manzana 8, Etapa 2, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. No obstante lo anterior la propietaria del predio reitera su petición, manifestando su interés en destinar el inmueble para establecer oficinas, consultorios médicos, papelería, entre otros, sin presentar elementos adicionales que apoyen su propuesta, así como información complementaria sobre el proyecto del inmueble para análisis de la partida arquitectónica, con la distribución de usos a establecer y cumplimiento en los parámetros normativos que incluya la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para sus actividades al interior del predio, considerando los usos que se pretenden ubicar en el inmueble, que con la superficie de construcción de 132.72 m² con que cuenta el predio, requeriría de un mayor número de cajones a los existentes.

10. El fraccionamiento Residencial Caletto, corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, con una densidad de población de 300 Hab./Ha., ubicado al norponiente de la ciudad en la zona denominada Juriquilla, en el que se ha llevado a cabo la construcción de viviendas de tipo residencial en lotes unifamiliares, considerando a su vez lotes con uso mixto, comercial y habitacional en los que se prevé la dotación de actividades comerciales y de servicios que permitan atender la demanda de servicios básicos de los colonos del fraccionamiento. los cuales tiene frente hacia el Boulevard Jurica La Campana, vialidad primaria urbana que comunica con los fraccionamientos Altavista Juriquilla, Privada Juriquilla y La Solana, haciendo notar que al oriente de la vialidad mencionada se cuenta con macrolotes, los cuales se han desarrollado de manera parcial, con usos diversos que incluye conjuntos en condominios y así mismo sobre la Avenida Villas del Mesón se han establecido plazas comerciales y de servicios, así como servicios educativos, con lo que se da atención a los requerimientos de los colonos.

11. De revisión al plano de relotificación de la Etapa 2 del fraccionamiento Residencial Caletto, autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/CPU/FC/956/2012 de fecha 26 de marzo de 2012, se revisó que el predio en estudio tiene asignado el uso habitacional exclusivamente, ya que al interior del fraccionamiento se cuenta con lotes para uso mixto que les otorga la posibilidad de destinar los lotes para actividades habitacionales, comerciales y/o de servicios que sean compatibles con actividades habitacionales, de baja y mediana intensidad, con lo que se atiende los requerimientos de los colonos.

La consideración de lotes para uso mixto en el fraccionamiento, tiene como finalidad regular los usos del suelo, que permitan dotar de servicios a los colonos, conteniendo el desplazamiento de resto de lotes asignados para usos habitacionales, por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre las calles locales de los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, dentro del que se ubica el predio, para lo cual es necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana, conservando el carácter habitacional del fraccionamiento en los lotes habitacionales, siendo que de acuerdo con la petición del promotor, pretende modificar el uso habitacional asignado al predio para establecer oficinas administrativas.

12. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se verificó que en la zona predomina el desarrollo de vivienda unifamiliar, observando que el predio en estudio se ubica en la cabecera de manzana, sobre la calle Paseo de Teotihuacán, vialidad de carácter local, cuenta con una construcción en la que se aprecia que se lleva a cabo actividades diferentes al uso habitacional, observando que los vehículos de asistentes al sitio se ubican sobre la vía pública, sin que se de un uso al área de estacionamiento al interior del inmueble, toda vez que su acceso se encuentra delimitado.

En el fraccionamiento se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, contando con vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando el fraccionamiento con banquetas

y guarniciones de concreto. Adicionalmente se observa que sobre Boulevard Jurica la Campana se genera una entremezcla de actividades, habitacionales con comercio y servicio, toda vez que con la autorización del fraccionamiento, en sus orígenes, se autorizaron lotes para uso mixtos (habitacional, comercial y/o de servicios).

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente No Viable el Cambio de Uso de Suelo para llevar a cabo en el predio actividades comerciales y de servicio, para el predio ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán N° 220**, identificado como lote 35, de la manzana 8, Etapa 2 del fraccionamiento Residencial Caletto, con superficie de 205.83 m² y clave catastral 14 01 001 23 601 035; Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior al tratarse de un predio destinado para uso habitacional unifamiliar, dentro de un fraccionamiento que cuenta con predios destinados para dotación de servicios pretendidos, siendo necesarios promover el ordenamiento urbano evitando que se transforme la vocación habitacional unifamiliar original a un uso más intensivo, por lo que el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de noviembre del 2016, no autorizó la propuesta previa del promotor relativa al cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. a Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para instalar oficinas en el predio, sin que se hayan modificado los lineamientos establecidos para el fraccionamiento, y que el promotor no presenta información adicional que permita sustentar su petición, toda vez que lo solicitado es contrario a las estrategias y políticas de desarrollo urbano y a los destinos de suelo autorizados en la tabla de compatibilidad referidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, y en el que adicionalmente señala que para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda; Adicionalmente refiere que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situaciones que no se cumplen para el predio en estudio, y en donde adicionalmente y de conformidad con lo señalado en el plano de relotificación de la Etapa 2 del fraccionamiento, se considera al lote 35 de la manzana 8, para uso habitacional, siendo que se cuenta dentro del desarrollo con lotes destinados para uso mixto (habitacional, comercial y/o servicios), con los que se considera que la dotación de equipamiento comercial y de servicios se encuentra cubierta en el sitio, siendo que las oficinas no forman parte de los servicios básicos de apoyo a los colonos, teniendo la zona áreas previstas para servicios generales sobre la Avenida Villas del Mesón, al tratarse de una vialidad primaria destinada para actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, debido a lo cual se cuenta con suficiencia de actividades afines en la zona, siendo necesario regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, para lo cual es necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, además de no contar con la suficiencia de cajones de estacionamientos requeridos para su actividad, en base a lo cual se deberá respetar el uso de suelo asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.

...”

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

- I. **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;

- II. 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;
- III. 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;
- IV. Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
- a) Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
 - b) Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
 - c) 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.
- V. 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
- VI. 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 los rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al encontrarse vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento que fue aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio 007/0002 el 22 de abril de 2008, lo anterior 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 se efectúa atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir dándole la certeza al ser humano de saber a qué atenerse, le da la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, tal como se establece en el ordenamiento legal, que antecede, la 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, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Santa Rosa Jáuregui, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones, asimismo dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

Una **parte integrante** del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, **es el Plano autorizado**, anexo que forma parte integra del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de 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 integra del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

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

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

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

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

LIC. J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

JACG/RAB/MEOA/jegh

QUERÉTARO



H. AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA
DEL
AYUNTAMIENTO



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

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional “Todos por Querétaro” Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Santa Rosa Jáuregui.
- Simbología: usos de suelo (“tablas”):
 - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
 - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
 - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
 - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
 - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
 - Hrcs Habitacional Rural Comercios y Servicios
 - H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
 - CS Comercio y Servicios
 - IL Industria Ligera
 - IM Industria Mediana
 - PEA Preservación Ecológica Agrícola
 - PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial

DESTINOS DEL SUELO

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

ESTRUCTURA URBANA

- Subcentro Urbano
- Subcentro Urbano

ETAPAS DE DESARROLLO

LP Largo Plazo
 MP Mediano Plazo
 CP Corto Plazo

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

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

- III. Parte del plano autorizado, anexo que forma parte íntegra del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio que nos ocupa ubicado en calle Teotihuacán Núm. 220 Fraccionamiento Residencial Caletto, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., (H3).



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

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 227/17 de fecha 16 de octubre de 2017, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/774/2018 de fecha 7 de febrero de 2018, 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 la ciudadana Patricia Hernández Díaz, mediante la cual solicitó: “...tengo la intención de dar a mi inmueble un uso de suelo comercial y/o servicios (205.83 m²) a fin de poder utilizar el espacio como oficinas, consultorios médicos, papelería entre otros...”, lo anterior para el predio ubicado en Paseo de Teotihuacán 220 Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

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

a) Analizada la **Opinión Técnica número 227/17** de fecha 27 de noviembre de 2017, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, del Municipio de Querétaro, en la que se considera como técnicamente No Viable el Cambio de Uso de Suelo para llevar actividades Comerciales y de Servicios, para el predio ubicado en calle Paseo de Teotihuacán, núm. 220 identificado como lote 35 de la manzana 8, Etapa 2 del Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con clave catastral 14 01 001 23 601 035, y superficie total de 205.83 m²., y de conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0002, se verificó que el predio que nos ocupa cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ (H3), que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

“ ...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

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

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

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

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

b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Sostenible, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.

c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

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

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

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

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

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

“...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

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

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

En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo anterior, dada la ubicación del predio en una zona en que se limita el desarrollo de proyectos con las condiciones proyectadas, con base a que la modificación a las restricciones en la normatividad solicitada, es contraria a las políticas establecidas para el sitio en que se encuentra el predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, donde se considera conservar los elementos de la imagen que den homogeneidad e integración a la expresión urbana de la zona.

Siendo que la altura y número de niveles solicitados es superior respecto a las edificaciones existentes en el sitio, no cumple con los coeficientes señalados en la normatividad por zonificación referida en el Plan Parcial del Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, así como con los lineamientos del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que no es procedente la regularización de la construcción de referencia.

Adicionalmente cabe señalar que la construcción en comento, no cuenta con espacio para estacionamiento, para la totalidad de los usos pretendidos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, lo que generaría un impacto negativo en materia de movilidad, toda vez que ante la falta de estacionamiento se incide la ocupación de la vía pública para tal fin, lo que repercute en la saturación vial y la movilidad del sitio, por lo que de pretender llevar a cabo cualquier tipo de proyecto en el sitio, el promotor debe ajustarse a los parámetros establecidos en la normatividad aplicable para la zona de conformidad con la normatividad establecida en los instrumentos de planeación correspondientes, debiéndose ajustar al proyecto que se tiene autorizado por la autoridad municipal, debiendo dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de febrero del 2018, en el punto 5, apartado VI, inciso 27 del Orden del Día, por Unanimidad de votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la calle Paseo de Teotihuacán, Núm. 220, del Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica citada en el considerando 9, del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y notifique a la ciudadana Patricia Hernández Díaz.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE FEBRERO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de Noviembre de 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de Octubre de 2018, en el punto 8, apartado III, inciso 20, del Orden del Día, 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, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y;

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Que asimismo según lo que establecen los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Municipio dentro de los límites de su territorio tiene la potestad para normar las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, así como para establecer las autoridades y sus órganos de gobierno de conformidad con el orden constitucional y dicho precepto legal, asimismo están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio cuya representación legal corresponde al Ayuntamiento.
4. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de Octubre de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. Y Servicios (H2S), para el predio identificado con clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Jáuregui.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 28 de Febrero del 2019, el C. José Luis Balderas Moreno, en su carácter de propietario, solicita lo siguiente:

“... Que en sesión Ordinaria de Cabildo Celebrada el 23 de Octubre del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo...”

*“...En dicho Acuerdo en el RESOLUTIVO PRIMERO: **SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./ha. Y Servicios (H2S) para el predio identificado con clave catastral 14 06 077 55 430 562 ...”*

*“...Es por ello que en este momento solicito la modificación de dicho resolutivo, derivado del cambio de uso de suelo de rustico a urbano, **siendo LA CLAVE CORRECTA; 14 06 07 70 10 18 001**...”*

Asunto que se encuentra radicado en la Secretaria del Ayuntamiento dentro del expediente **208/DAI/2017**.

6. De tal manera que, recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia 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/8374/2019 de fecha 05 de Noviembre 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.”

7. El Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de Octubre de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. Y Servicios (H2S), para el predio identificado con clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Jáuregui, señala:

7.1. En el título del Acuerdo, dice:

“...Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala...”

7.2. El título del Acuerdo, debe de decir:

“...Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 01 018 001, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala...”

7.3 El considerando 8, dice:

“...Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

7.4 El considerando 8, debe de decir:

“...Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 01 018 001, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

7.5 El considerando 9, dice:

“...En fecha 17 de agosto de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. José Luis Balderas Moreno, mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado con clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. Radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **208/DAI/2017...**”

7.6 El considerando 9, debe de decir:

“...En fecha 17 de agosto de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. José Luis Balderas Moreno, mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado con clave catastral 14 06 077 01 018 001, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. Radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **208/DAI/2017...**”

7.7 El considerando 12, Antecedente 1 dice:

“...Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Luis Balderas Moreno, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la Lateral de la carretera Federal 57, identificado como Fracción 2, de la Parcela 9 del Ejido de Santa Catarina, con superficie de 350.00 m², identificado con clave catastral 14 06 077 55 430 562; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

7.8 El considerando 12, Antecedente 1 debe de decir:

“...Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Luis Balderas Moreno, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la Lateral de la carretera Federal 57, identificado como Fracción 2, de la Parcela 9 del Ejido de Santa Catarina, con superficie de 350.00 m², identificado con clave catastral 14 06 077 01 018 001; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

7.9 El considerando 12, Antecedente 2 dice:

“...Se acredita la propiedad del predio identificado con clave catastral 14 06 077 55 430 562 y superficie de 350.00 m², que se desprende de la Parcela 9 Z-1 P /1 del Ejido Santa Catarina, mediante escritura 22,670 de fecha 22 de octubre de 2005, documento pasado ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Público adscrito a la Notaría número 3 de la ciudad de Querétaro, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser revisada y validado por la Secretaría del Ayuntamiento...”

7.10 El considerando 12, Antecedente 2 debe de decir:

“...Se acredita la propiedad del predio identificado con clave catastral 14 06 077 01 018 001 y superficie de 350.00 m², que se desprende de la Parcela 9 Z-1 P /1 del Ejido Santa Catarina, mediante escritura 22,670 de fecha 22 de octubre de 2005, documento pasado ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Público adscrito a la Notaría número 3 de la ciudad de Querétaro, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser revisada y validado por la Secretaría del Ayuntamiento...”

7.11 El considerando 12, Opinión Técnica Primer Párrafo dice:

“...Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera Viable el cambio de uso de suelo de uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y de Servicios (H2S), para el predio identificado como Fracción 2, de la Parcela 9 del Ejido de Santa Catarina, con superficie de 350.00 m² e identificado con clave catastral 14 06 077 55 430 562; Delegación Santa Rosa Jáuregui, para la regularización de una edificación con oficinas administrativas, por lo que de considerar el H. Ayuntamiento la aprobación de la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente...”

7.12 El considerando 12, Opinión Técnica Primer Párrafo debe de decir:

“...Una vez realizado el estudio correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera Viable el cambio de uso de suelo de uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y de Servicios (H2S), para el predio identificado como Fracción 2, de la Parcela 9 del Ejido de Santa Catarina, con superficie de 350.00 m² e identificado con clave catastral 14 06 077 01 018 001; Delegación Santa Rosa Jáuregui, para la regularización de una edificación con oficinas administrativas, por lo que de considerar el H. Ayuntamiento la aprobación de la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente...”

7.13 El considerando 14, dice:

“...Se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios, (H2S), para el predio para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 118/18 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 12 del presente Acuerdo...”

7.14 El considerando 14, debe de decir:

“...Se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios, (H2S), para el predio para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 01 018 001, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 118/18 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 12 del presente Acuerdo...”

7.15 En el punto de Acuerdo Primero, dice:

“...**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 55 430 562, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica, citada en el **considerando 12** del presente Acuerdo...”

7.16 En el punto de Acuerdo Primero, debe de decir:

“...**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado con la clave catastral 14 06 077 01 018 001, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica, citada en el **considerando 12** del presente Acuerdo...”

8. 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 a lo solicitado, se considera viable la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de Octubre de 2018, en el punto 8, apartado III, inciso 20, del Orden del Día, lo expuesto para que se rectifiquen los considerandos y punto de acuerdo antes descritos, en virtud del error al señalar la clave catastral anterior siendo esta; 14 06 077 55 430 562, misma que es considerada como Clave Catastral Rustica, según no lo informa el MAPP. José Aníbal López Hernández, quien entonces fue Director Municipal de Catastro mediante su oficio DMC/DT/ASG/625/2019, que a la letra cita:

“ Después de una revisión de la documentación anexa a su escrito y de la base de datos catastral que obra en esta Dirección, la clave catastral rustica 140607755730562 con superficie de terreno de 0.0350 hectáreas correspondía a la fracción 2 de la Parcela 9, Z-1, P1/1, del Ejido Santa Catarina, se dio de baja en fecha 02 de mayo de 2014 para dar origen la clave catastral urbana 140607701018001 con una superficie de terreno de 350.00 metros cuadrados, por lo que dicho predio se encuentra registrado en el Sistema de Información Municipal...”

Derivado de lo anterior, y toda vez que la clave catastral fue actualizada en fecha 02 de mayo del 2019, tal y como se desprende del oficio citado líneas arriba, por lo que correrá a cargo del solicitante todos y cada uno de los gastos que se generen por la publicación e inscripción del presente Acuerdo de Cabildo.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, Se Aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de Noviembre de 2019, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 15 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de Octubre de 2018, en el punto 8, apartado III, inciso 20, del Orden del Día, de conformidad con el considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de Octubre del 2018.

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 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 costa del peticionario.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Feliz Osoreo Sotomayor, y notifique al C. José Luis Balderas Moreno.

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

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

SIN TEXTO



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”.