

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



**QUERÉTARO**  
MUNICIPIO

# **GACETA OFICIAL**

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2024-2027

29 de octubre de 2024 · Año I · No. 2 Tomo I

# ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de julio de 2024, en el Punto 8, Apartado II, Inciso 3, del orden del día.
- 9 Acuerdo por el que se autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 06 082 01 033 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 18 Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad de población y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 150 001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 25 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 29 718 001, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 33 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 220 001, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 40 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Asignación de Parámetros Normativos para el predio identificado con clave catastral 14 03 110 01 407 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 48 Acuerdo por el que se Delegan Facultades al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano para emitir Autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.
- 54 Fe de Erratas de la publicación efectuada en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro número 79, Tomo I, de fecha 03 de septiembre de 2024 y en la número 80, Tomo I, de fecha 17 de septiembre de 2024, relativo al Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Renovación de la Venta Provisional de Lotes, Ratificación y Ampliación de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación de la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado “La Ermita”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 55 Oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/573/2024, de fecha 22 de agosto de 2024, emitido por el Secretario de Desarrollo Sostenible, consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “EGER”, ubicado en Cerrada Tempranillo número 111, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

- 59 Dictamen que autoriza la denominación, nomenclatura de las vialidades, la lotificación y la licencia de ejecución de obras de urbanización del Fraccionamiento “Lago de Juriquilla II”; de fecha 25 de septiembre de 2024, emitido por el Secretario de Desarrollo Sostenible.
- 73 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, del Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

**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 24 de septiembre de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de julio de 2024, en el Punto 8, Apartado II, Inciso 3, del orden del día**, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 38 FRACCIÓNES II Y VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, 93 AL 101 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 37 DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULOS 1949, 1981 Y 1982 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 51 FRACCIÓN III, DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1948, 1949, 1981 Y 1982 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 3, 8, 15, 16, Y 17, DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERETARO; 71 FRACCIÓN VII Y X, 73, 73 BIS Y 75 FRACCIÓN XXIV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 4 Y 37 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:**

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Que en atención al Código Fiscal del Estado de Querétaro en su artículo 37 establece que: Pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida y podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes.
4. El Código Civil del Estado de Querétaro en su artículo 1949, establece que el deudor puede ceder sus bienes a los acreedores en pago de sus deudas, y que los convenios que sobre el efecto de la cesión se celebren entre el deudor y sus acreedores, se sujetarán a lo dispuesto en el título relativo a la concurrencia y prelación de los créditos; asimismo, el artículo 1981 dispone que, la obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida.

5. Que así mismo 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, así mismo están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio cuya representación legal corresponde al Ayuntamiento.

6. Son atribuciones de los Municipios asignar, gestionar y administrar recursos para apoyar e implementar acciones y proyectos en materia de agua y su infraestructura, toda persona tiene Derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible.

7. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de Mayo de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la Dación en Pago en Favor de la Comisión Estatal de Aguas (CEA)**.

8. El Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 es el instrumento rector de la planeación del gobierno municipal en donde se plasman las políticas, objetivos, estrategias y líneas de acción en materia económica, social, política y de seguridad, con el fin de orientar los recursos a la consolidación del desarrollo de los diferentes sectores sociales; por lo que en apego al Eje 4. "Por el medio ambiente", se busca coadyuvar con la CEA para dar cumplimiento a las líneas de acción A. 4.7, A. 5.3 y A. 6.6; las cuales establecen como finalidad la ejecución del Programa permanente de cultura del agua y ampliar sus alcances; la elaboración de Plan de Abastecimiento Sustentable del Recurso Hídrico en el Estado de Querétaro y la identificación de las descargas de aguas residuales clandestinas en los cuerpos de agua y drenes y su regularización, respectivamente.

9. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de julio de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2023.

10. En seguimiento a los acuerdos antes mencionados el día 18 de septiembre de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SA/139/2024, a través del cual la Licenciada Ana María Osornio Arellano; Secretaria de Administración; manifiesta lo siguiente:

*"Sirva el presente para enviarle un cordial saludo, al tiempo que me permito referirme al Convenio de Dación en Pago y Reconocimiento de Saldo a Favor, suscrito entre esta municipalidad y la Comisión Estatal de Aguas (CEA), en los términos siguientes:*

- *Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2023 se autorizó la suscripción del Convenio de Dación en Pago y Reconocimiento de Saldo a Favor.*

- *En fecha 29 de mayo de 2023, se suscribe el convenio antes mencionado.*

- *Dicho Instrumento Jurídico estableció en su Cláusula SEXTA que al concluir los trabajos técnicos relativos al predio identificado con el numeral 26 que permitan saber el valor preciso de dicho predio, y en caso de resultar, se firmará un convenio modificatorio y se reconocerá el saldo a favor del Municipio de Querétaro, mismo que a la letra versa:*

*"... "LAS PARTES" reconocen que, de conformidad con el resolutive QUINTO del Acuerdo de Cabildo referido en el antecedente X de este convenio, a la firma de mismo quedan pendientes de concluirse los trabajos técnicos correspondientes al predio identificado con el número 26 del listado descrito en el antecedente VIII, por lo que, de resultar una superficie diferente a la contemplada, se impactará al saldo referido en el primer párrafo de la presente cláusula; pactando desde este momento que de presentarse dicha situación se formalizará a través del instrumento jurídico correspondiente conforme a lo establecido en la cláusula décima sexta del presente.*

- *Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de julio de 2024, se aprobó la modificación de su similar de fecha 23 de mayo del 2023, así como la suscripción del convenio modificatorio al Convenio de Dación en Pago y Reconocimiento de Saldo a Favor, suscrito entre esta municipalidad y la Comisión Estatal de Aguas (CEA), a efecto de sustituir dos inmuebles contemplados en el Convenio de origen por un inmueble nuevo*

- *En atención a los trabajos de validación del instrumento Jurídico autorizado de conformidad al punto que antecede, mediante oficio DDJ/GJN/00035/2024, el Lic. Miguel Ángel Melgoza Montes, Director Divisional Jurídico de la Comisión*

*Estatal de Aguas, y Enlace encargado del cumplimiento y coordinación del Convenio que nos ocupa, solicita que se considere que los gastos de escrituración sean cubiertos por la Comisión y descontados del Saldo a Favor con el que el Municipio cuenta, derivado de la celebración de dichos convenios.*

*Así mismo solicita que en caso de presentarse algún otro inconveniente para la transmisión de los inmuebles objeto de dación en pago, contenidos en el "CONVENIO PRINCIPAL", en el "PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO", no se sustituyan, sino que sean descontados del saldo a favor que llegase a tener el Municipio de Querétaro.*

*En atención a lo anterior se solicita que se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la autorización para que autorice que el Saldo a Favor con el que cuenta el Municipio pueda ser destinado en los términos solicitados por la Comisión Estatal de Aguas..."*

11. Por lo anteriormente expuesto, se propone la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de julio de 2024, en el Punto 8, Apartado II, Inciso 3, del orden del día; para quedar de la siguiente manera:

**DICE:**

**"ACUERDO:**

*...TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración y a la Consejería Jurídica para que en coordinación con la Comisión Estatal de Aguas (CEA) celebren el Convenio de Modificación, así como para llevar a cabo los trámites necesarios para la formalización del mismo, conforme a lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro y leyes aplicables, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro..."*

**DEBE DECIR:**

**"ACUERDO:**

*...TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración y a la Consejería Jurídica para que en coordinación con la Comisión Estatal de Aguas (CEA) celebren el Convenio de Modificación, así como para llevar a cabo los trámites necesarios para la formalización del mismo, conforme a lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro y leyes aplicables, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el cual correrá a costa de la Comisión Estatal de Aguas (CEA), descontando dichos gastos del Saldo a favor con el que el Municipio cuenta..."*

12. Por lo anteriormente relacionado y 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/2028/2024**, de fecha 18 de septiembre de 2024, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

**13.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, 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, se considera viable **la modificación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de julio de 2024, en el Punto 8, Apartado II, Inciso 3, del orden del día**, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de febrero de 2024, en el Punto 6, Apartado I, Inciso 5, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de julio de 2024, en el Punto 8, Apartado II, Inciso 3, del orden del día, de conformidad con lo estipulado en el presente acuerdo.

**SEGUNDO.** En caso de presentarse algún inconveniente para la transmisión de los inmuebles objeto de dación en pago, contenidos en los acuerdos mencionados en el siguiente punto, estos no serán sustituidos por otro inmueble, sino que serán descontados del saldo a favor que llegase a tener el Municipio de Querétaro; de conformidad con lo establecido en el **considerando 10** del presente acuerdo.

**TERCERO.** Se dejan subsistentes todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2023, en el Punto 4, Apartado II, Inciso 4, del día, así como en el Acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de julio de 2024, en el Punto 8, Apartado II, Inciso 3, del orden del día; que no hayan sido modificadas por el presente acuerdo.

**CUARTO.** Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica, en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo y a realizar cualquier tipo de trámite y/o servicio derivado de la presente autorización, con el fin de que se cumpla el objeto de la presente autorización, debiendo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

#### **TRANSITORIOS:**

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Consejería Jurídica, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Delegación Municipal Félix Osos

Sotomayor, Delegación Municipal Epigmenio González, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Delegación Municipal Centro Histórico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la Comisión Estatal de Aguas (CEA).”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.....**

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

**SIN TEXTO**



**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 27 de agosto del 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 06 082 01 033 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN 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, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:**

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
3. Que el artículo Decimoséptimo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.
4. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, con fechas 8 y 19 de junio de 2023, el ingeniero Marco Antonio Cortés González, representante legal de “WORLD 33”, S.A. de C.V., y apoderado legal de “BANCO ACTINVER”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Actinver, Fiduciario en el Fideicomiso 4132, a través del cual solicita la autorización para cumplir lo establecido por el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la trasmisión del 10%, de la superficie del desarrollo inmobiliario, de manera monetaria, por el proyecto que se ejecuta en el inmueble ubicado en la Fracción 6, Ex Hacienda Trojes de San Antonio, identificado con la clave catastral 14 06 082 01 033 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui;

solicitud radicada en los archivos de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **076/DAI/2023**.

**5.** El solicitante acredita su personalidad, la constitución del fideicomiso y la propiedad del inmueble a través de los siguientes documentos:

**5.1.** Mediante escritura pública número 100,337, de fecha 25 de febrero del año 2020, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, titular de la notaría pública número 7, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la personalidad del solicitante.

**5.2.** A través de la escritura pública número 99,030, de fecha 19 de julio del año 2019, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, titular de la notaría pública número 7, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la constitución del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario con derecho de Reversión, identificado con el número 4132, así como la propiedad del inmueble, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro en el folio inmobiliario 00607293/004, el día 11 de noviembre del año 2019.

**6.** El predio en el que se llevará a cabo el proyecto habitacional del que se deriva la obligación del artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro objeto del presente acuerdo, cuenta con una superficie total de 70,637.635 metros cuadrados, por lo que le corresponde al promotor transmitir en donación al Municipio de Querétaro, el valor correspondiente a una superficie de 7,063.764 metros cuadrados, equivalente al 10% de la superficie total del terreno.

**7.** La petición de pago en efectivo por parte del Promotor, le da al Municipio de Querétaro la posibilidad de contar con recursos para adquirir predios que se integrarán al proyecto denominado "Parque Intraurbano en Jurica Poniente".

**8.** A través de los oficios SAY/DAI/869/2023 y SAY/DAI/894/2023, de fechas 14 y 21 de junio de 2023, La Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición, recibándose en la Secretaría del Ayuntamiento el día 30 de agosto de 2023, el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0822/2023, a través del cual se remite el dictamen técnico con folio 081/23, del que se desprende lo siguiente:

"Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, El Ing. Marco Antonio Cortés González, representante legal de "World 33", S. A de C. V. y apoderado legal de "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Fiduciario en el Fideicomiso 4132, mediante el cual solicita la aprobación para la aceptación del pago en efectivo correspondiente a la donación del 10% que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, atendiendo a lo estipulado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la construcción de una plaza comercial, con 14 locales de comercio y/o servicios, tres (3) locales comerciales y/o de servicios, catorce (14) bodegas de almacenamiento de productos perecederos y no perecederos y ochenta y siete (87) naves industriales, ubicado en Fracción 6, Ex Hacienda Trojes de San Antonio, identificado con clave catastral 14 06 082 01 033 002, y superficie de 70,637.00 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, por el desarrollo del proyecto referido.

#### **ANTECEDENTES:**

**1.** A través de la escritura pública No. 7,026 de fecha 20 de julio del 1989, pasado ante la fe del Lic. José Arana Moran, notario público titular del despacho de la Notaría Pública No. 14, de este partido judicial del centro, comparecen como parte vendedora la C. María Concepción Estrada Cabello viuda de Vargas como beneficiaria de la sucesión intestamentaria del C. Roberto Vargas Vargas y como parte compradora el C. Adán Cárdenas Pérez, formalizando el contrato de compraventa de la fracción 6 denominada La Presa de la Ex-Hacienda

Trojes San Antonio, de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 9-00-00 hectáreas, la presente se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con folio de partida 252, libro 89-C.

2. A través de la escritura pública No. 14,217 de fecha 11 de diciembre de 2006, pasado ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, titular de la Notaría Pública No. 35 de esta demarcación notarial, hace constar: la constitución de servidumbre de paso, que por declaración unilateral de voluntad otorga el C. Adán Cárdenas Pérez en su carácter de propietario de la fracción 6 denominada Presa de la Ex-Hacienda de los Trojes de San Antonio, Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, a quien en lo sucesivo se le denominará como "El Titular", compareciendo a este acto la Sociedad Mercantil denominada "Green Energy Libramiento", Sociedad de Responsabilidad Limitada representada por su apoderado legal el C. Pablo Ramosquirarte y Gómez, a quienes se le denominará como "La Empresa", inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con folio inmobiliario No. 00256107/0002.

3. Mediante la escritura pública No.15,465 de fecha 5 de noviembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. José Arana Moran, Notario Adscrito del Despacho de la Notaría Pública No. 14 de esta demarcación notarial, de la que es titular la Lic. María de los Ángeles Guadalupe Arana y de los Cobos, comparecen los CC. María Concepción Estrada Cabello Viuda de Vargas y Adán Cárdenas Pérez, con el objeto de solicitar que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 80, de la Ley de Notariado en vigor para el Estado se haga constar la modificación de la escritura pública No. 7,026 de fecha 20 de julio de 1989, en cuanto a dejar sin efecto alguno el antecedente tercero y la cláusula tercera de la misma que establecen, la duda por parte de la compradora de si su esposo, el autor de la sesión, vendió o no una superficie de 2-00-00 Hectáreas, tomadas del predio objeto del presente contrato, lo cual es del pleno conocimiento del comprador y lo que origina que el comprador tuviera que devolver dicha superficie para que se escribiera a favor de la persona que la haya comprado; dando autorización a la modificación y quedando la presente escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario No. 00256107/0001.

4. A través de la escritura pública No. 98,181 de fecha 21 de marzo de 2019, pasada ante la fe del Lic. Pedro Ceballos Alcocer, notario titular del Notaría Pública No. 7, de esta demarcación notarial, se hace constar la protocolización de autorización de subdivisión de predios identificados con licencia No. FUS20190053 y plano correspondiente con número de autorización 53/2019, ambos emitidos de fecha 14 de febrero de 2019; la presente operación quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad bajo los folios reales Nos. 607289/1, 607290/1 y 607294/1 de fecha 9 de abril de 2019.

Como consecuencia de la protocolización del oficio y plano de subdivisión de predio a que se refiere la escritura antes mencionada, el inmueble identificado como la fracción 6, denominado La Presa Ex - Hacienda Trojes de San Antonio en esta ciudad, queda subdividido en 4 fracciones conforme a lo siguiente:

- Fracción 1 con superficie de 5,640.87 m<sup>2</sup>.
- Fracción 2 con superficie de 7,080.02 m<sup>2</sup>.
- Fracción 3 con superficie de 72,432.34 m<sup>2</sup>.
- Fracción 4 con superficie de 4,846.77m<sup>2</sup>

5. A través de la escritura pública No. 99,030 de fecha 19 de julio de 2019, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, titular de la Notaría Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión, identificado con el No. 4132, que celebra por una parte el C. Adán Cárdenas Pérez, denominado fideicomitente-fideicomisario (A), la sociedad mercantil denominada "World 33", Sociedad Anónima de Capital Variable por conducto de su apoderado legal Marco Antonio Cortez González, a quien en lo sucesivo se le denominara Fideicomitente-Fideicomisario (B), la sociedad mercantil denominada "Promotora Inmobiliaria Quattros", Sociedad Anónima de Capital Variable representada por el C. Luis Javier Montañón Maya, denominado Fideicomitente-Fideicomisario (C) y finalmente la institución denominada "Banco Actinver", Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciaria, representada en este por sus delegados fiduciarios el Lic. José Alejandro Gracia Pimentel y la Lic. Diana Trejo Romero quien acepta mantener la titularidad de los bienes el fideicomitidos y los destinara exclusivamente al cumplimiento de las finalidades del fideicomiso; escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con folio inmobiliario No. 00607293/0004.

Cabe mencionar que en la citada escritura se establece que por parte del Fideicomitente- Fideicomisario "A", la persona física el C. Adán Cárdenas Pérez aporta al presente la fracción 3, la cual cuenta con una superficie de 72,432.34 m<sup>2</sup>, identificado con la clave catastral 14 06 082 55 436 035.

6. Mediante la escritura pública No. 100,337 de fecha 25 de febrero del 2020, pasado ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, notario titular de la Notaría Pública No. 7, de esta demarcación Notarial, comparece la institución denominada Banco Actinver, actuando en su carácter de fiduciario que tiene el fideicomiso No. 4132, representados por sus delegados los Lic. Oscar Mejía Reyes y la Lic. Diana Trejo Romero, donde otorgan poder especial para actos de administración y poder general para actos de dominio limitado, a favor del Ing. Marco Antonio Cortes González, la presente escritura no presenta folio de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

A través de la escritura pública No. 102,152 de fecha 24 de noviembre 2020, ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer Titular de la Notaría Pública No. 7 de esta demarcación notarial, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo celebrado en fecha 11 de septiembre de 2018, por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a uso comercial y de servicios para una fracción del predio e industria ligera, para el predio identificado como fracción 6, denominado La Presa Ex - Hacienda Trojes de San Antonio, identificado con clave catastral 14 06 082 55 436 035, de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, así como la protocolización del Acuerdo de Cabildo tomado en la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, con fecha 28 de enero de 2020, mediante el cual se autoriza la modificación a su similar de fecha 11 de septiembre de 2018; cabe mencionar que la presente escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con folio inmobiliario No. 00630505/0005, de fecha 22 de abril de 2021.

De igual manera en la citada escritura se asienta la protocolización y deslinde catastral a solicitud del C. P. Luis Javier Montaña Nava, en su carácter de apoderado de "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Sociedad de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, queda protocolizado respecto de la fracción 3, de la cual cuenta con una superficie actualizada por el deslinde objeto de la presente protocolización de 70,637.00 m<sup>2</sup>; cabe mencionar que la presente escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con la protocolización de deslinde, folio inmobiliario No. 00630504/0004, de fecha 22 de abril de 2021.

7. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del 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, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que se observa que la Parcela en la que se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE).

8. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de septiembre de 2018, publicada en la gaceta No. 71 de fecha 15 de diciembre de 2020, en el periódico oficial de "La Sombra de Arteaga" No. 99, de fecha 18 de diciembre de 2020, protocolizado ante la Notaría Pública No. 7, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con fecha 22 de abril de 2021, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a uso comercial y de servicios para una fracción del predio e industria ligera, para el predio identificado como la fracción 6 denominada la presa Ex Hacienda Trojes de San Antonio, identificado con clave catastral 14 06 082 55 436 035.

9. Posteriormente mediante sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de enero de 2020, publicado en la gaceta municipal No. 66 Tomo I de fecha 3 de noviembre de 2020, en el periódico oficial "La Sombra de Arteaga" No. 89 de fecha 20 de noviembre de 2020, protocolizado ante la Notaría Pública No. 7; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el acuerdo en el que se autoriza la modificación a su similar aprobada en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 11 de septiembre de 2018, en el punto 6 apartado V, Inciso 26, del Orden del día.

10. Con fecha 10 de julio de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite el dictamen de uso de suelo con No. DUS202105783, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE), por lo que, en base a los acuerdos de cabildo anteriormente citados, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un condominio con:

- Una plaza comercial con (14) locales comerciales y/o de servicios.
- Tres (3) locales comerciales y/o de servicios.
- Catorce (14) bodegas de almacenamiento de productos perecederos y no perecederos.
- Ochenta y Siete (87) naves industriales.

11. Mediante el oficio DC/AVC/2195/2022 de fecha 28 de marzo de 2022, el Ing. Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro del Municipio de Querétaro, determino que el inmueble identificado con clave catastral 14 06 082 55 436 035 ubicado en calle sin nombre No. 0, comunidad Puerto Aguirre, Municipio de Querétaro, determinó que el inmueble cumple con las condiciones establecidas en lo descrito en el artículo 2 de la Ley de Catastro para el Estado de Querétaro, por lo que se tiene los elementos técnicos para clasificar como predio urbano no edificado el inmueble, circunstancia que se asienta para que surta los efectos legales conducentes, por lo que el 14 de marzo de 2022, se realizó el cambio de clasificación de rústico a urbano, asignándoles la clave catastral 14 06 082 01 033 002, con una superficie de 70,637.00 m<sup>2</sup>.

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

13. De igual manera y conforme al artículo décimo segundo de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o

fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.

**14.** Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor solicita cubrir en efectivo el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual se considera que si el predio cuenta con una superficie de 70,637.00 m<sup>2</sup>, derivado de lo cual y conforme a lo referido en el capítulo tercero, artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, le correspondería al promotor transmitir en donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 7,063.70 m<sup>2</sup>, lo que es equivalente al 10% de la superficie total del terreno en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo del condominio, no obstante la aceptación de la propuesta debe ser aprobada por el H. Ayuntamiento.

**15.** La petición de pago en efectivo por parte del promotor, tiene como propósito dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, siendo que de considerarse viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie correspondiente, el Municipio de Querétaro tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales, con lo que se daría cumplimiento al objetivo de apoyar en contar con áreas de equipamiento habilitadas.

**16.** Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice nuevamente la actualización de un avalúo comercial respecto a la superficie que se debe transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, avalúo que debe ser emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerarse el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado en el artículo 156 por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

**17.** El predio donde se realizó el proyecto se localiza al norte del municipio de Querétaro, en las inmediaciones del Parque Industrial Querétaro, localizándose al sur de la Carretera Estatal 500 que comunica a la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí) con diversas comunidades ubicadas al oriente de la autopista referida, ubicándose al norte de la Comunidad de Puerto de Aguirre y a una distancia aproximada del Parque Industrial Querétaro de 500.00 metros, el cual se localiza al poniente del predio.

**18.** De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el acceso al predio se da a través de la Carretera 500, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, destacando que el predio en estudio, se encuentra delimitado con malla ciclónica en su perímetro, observándose inicios de trabajo de construcción su interior, observando la existencia de vegetación y árboles que se ubican de manera diseminada en su interior, mismos que cuentan con una altura considerable, así mismo al frente del predio, se observa que corre una línea de tendido de electricidad, no observándose la existencia de red sanitaria y/o hidráulica así mismo al interior del predio, se observa la existencia de señalética de la existencia de infraestructura.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la fracción propuesta para donación de una superficie de 70,630.70 m<sup>2</sup>, del predio ubicado en fracción 6, Ex Hacienda Trojes de San Antonio, identificado con la clave catastral 14 06 082 01 033 002, cuenta con las condiciones y características adecuadas para que se otorgue cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, lo cual conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023 en su transitorio décimo segundo, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamientos, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamientos urbano y áreas verdes, podrá realizar el pago en efectivo, previa autorización del H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente, con lo cual el monto por el pago del área de donación se sugiere se etiquete para la ejecución de obra, reparación y/o mantenimiento a ejecutar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, en fraccionamientos que se encuentran inscritos en el “Programa para agilizar la entrega-recepción de los fraccionamientos del Municipio de Querétaro” y que hayan sido beneficiados con la recepción del fraccionamiento a través del citado Programa. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar lo solicitado, y en caso de que se autorice la propuesta presentada por el solicitante, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor queda condicionado a presentar el pago por derecho adicionales por el cambio de uso de suelo de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, para lo establecido en el Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2018.
- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el Promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.



- De conformidad con el valor que arrojen los avalúos, la Secretaría de Administración debe definir el porcentaje de donación que se cubrirá del 10 % de la superficie que el promotor debe transmitir al municipio de Querétaro por el desarrollo que pretende llevar a cabo, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 156, correspondiente al capítulo tercero del Código Urbano para el Estado de Querétaro, toda vez que el área a transmitir, deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente, el cual será destinado para inversión pública preferentemente, con lo cual el monto por el pago del área de donación se sugiere se etiquete para la ejecución de obra, reparación y/o mantenimiento a ejecutar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, en fraccionamientos que se encuentran inscritos en el “Programa para agilizar la entrega-recepción de los fraccionamientos del Municipio de Querétaro” y que hayan sido beneficiados con la recepción del fraccionamiento a través del citado Programa.

- 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.

- 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 del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

**9.** Con referencia al dictamen técnico citado en el considerando anterior del presente Acuerdo, en el párrafo “Opinión Técnica”, en donde se relaciona que una vez *“... realizado el análisis correspondiente se considera que la fracción propuesta para donación de una superficie de 70,630.70 m<sup>2</sup> del predio ubicado en fracción 6, Ex Hacienda Trojes de San Antonio, identificado con la clave catastral 14 06 082 01 033 002, cuenta con condiciones y características adecuadas...”*, se precisa que en el presente Acuerdo se autoriza cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro.

**10.** De igual manera mediante oficio SAY/2229/2023, de fecha 31 de agosto de 2023, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración, realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo, por un perito colegiado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con el dictamen técnico 081/23, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**11.** En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 18 de octubre de 2023, el similar DAPSI/2572/2023, signado por la licenciada Iris del Carmen Hinojosa González, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, mediante el cual remitió la siguiente documentación:

**11.1.** Avalúo No. B180954, de fecha 2 de octubre de 2023, realizado por el Ing. David Neri Cortés, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro No. 037, con el objeto de estimar el valor comercial de una superficie de 7,063.764 metros cuadrados, el cual arroja un valor comercial de \$12,432,000.00 (Doce millones cuatrocientos treinta y dos mil pesos 00/100 M.N).

**11.2.** Copia simple del oficio DC/CAC/9046/2023, de fecha 11 de octubre de 2023, mediante el cual el Ingeniero Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director Municipal de Catastro, informa que el avalúo fue practicado de forma correcta, siguiendo el método adecuado para el propósito deseado, lo cual

considera la inclusión de todos los factores que influyen en el valor para finalizar en una presentación clara y lógica del mismo, generando un grado de elaboración aceptable.

12. Asimismo, a través del oficio SAY/DAI/1145/2024, y derivado del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible el informe el Uso de Suelo actual del predio conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro y su equivalencia en el Plan Parcial Delegacional anterior correspondiente; por lo que, a través del oficio SEDESOC/COU/EVDU/3548/2024, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 20 de agosto del 2024, el Arquitecto Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, informa lo siguiente:

*“De consulta al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74 del día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio mencionado en su petición cuenta con uso de suelo **Industria Ligera (IL)**, el cual es equivalente al mismo uso de suelo de Industria Ligera (IL) de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”*

13. Que de conformidad con lo señalado en los considerandos anteriores se desprende que la sociedad solicitante tiene la obligación de transmitir una superficie total de 7,063.764 metros cuadrados de conformidad con el presente Acuerdo.

14. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia y una vez integrado el expediente el cual incluye los oficios referidos de las Secretarías de Administración y 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 el oficio **SAY/1581/2024**, de fecha 21 de agosto de 2024, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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

15. En reunión de trabajo de las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminaron que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dichas comisiones, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable la **Autorización del cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 06 082 01 033 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, lo anterior de conformidad con el presente Acuerdo..”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de agosto del 2024, en el Punto 6, Apartado V, Inciso 7, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

## “ACUERDO:

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 06 082 01 033 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** La sociedad solicitante deberá cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial de la superficie de 7,063.764 metros cuadrados correspondientes al área de donación, mismo que asciende a la cantidad de \$12,432,000.00 (Doce millones cuatrocientos treinta y dos mil pesos 00/100 M.N.), en un plazo que no exceda de 5 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior de conformidad con el avalúo, solicitado por la Secretaría de Administración y validado por la Dirección Municipal de Catastro, relacionado en el **Considerando 10** del presente Acuerdo.

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

**CUARTO.** El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, a costa de la persona moral 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, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

**QUINTO.** De conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro y el artículo decimoséptimo transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, el pago que se acepta cubrir en efectivo, como equivalente del área de donación que debe otorgarse al municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano, será destinado exclusivamente para la adquisición de predios que se integrarán al proyecto denominado “Parque Intraurbano en Jurica Poniente”, de conformidad con el **considerando 7** del presente acuerdo.

**SEXTO.** La autorización otorgada a través del presente Acuerdo será revocada sin que medie procedimiento alguno, en caso de que el solicitante modifique el uso de suelo de Industria Ligera a algún uso Habitacional.

**SÉPTIMO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico, citado en el **considerando 8** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**OCTAVO.** Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 8**, así como a las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo, y a remitir copia de las constancias que así lo acrediten a la Secretaría del Ayuntamiento.

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



## TRANSITORIOS:

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la sociedad solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, lo anterior previo pago acreditado mediante recibo oficial del Municipio de Querétaro de los impuestos, contribuciones de mejoras, derechos, productos, aprovechamientos y/o cualquier otro ingreso que se derive de la presente autorización.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Consejería Jurídica Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Coordinación Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la sociedad solicitante "BANCO ACTINVER", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Actinver, Fiduciario en el Fideicomiso 4132, a través de su representante legal."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 DE AGOSTO DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.----**

---

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

---

**SIN TEXTO**

**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 10 de septiembre de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad de población y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 150 001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que a la letra señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS 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. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacionales expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6. 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.

7. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

8. A través de los escritos recibidos en la Secretaría de Ayuntamiento en fecha 06, 27 y 28 de agosto de 2024, signados por el licenciado Bernardo Perera Calzada, en su carácter de apoderado legal de Herwitz Inversiones, S. de R.L. de C.V., propietario del inmueble ubicado en el número 298, de la manzana XVI, sección primera, fase B, ubicado en la calle Camino Real de Carretas del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, identificado con la clave catastral 14 01 001 16 150 001, solicita el cambio de uso de suelo, ya que se pretende realizar la construcción de seis viviendas, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **106/DAI/2024**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la escritura pública número 17,846, de fecha 12 de octubre de 2021, pasada ante la fe del licenciado Enrique Burgos Hernández, notario público titular de la notaría pública número 38, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio, bajo el folio inmobiliario 155369/13, en fecha 13 de diciembre del año 2021.

10. Se acredita la personalidad del solicitante a través de la escritura pública número 10 de fecha 19 de agosto del año 2022, pasada ante la fe del licenciado Arturo Maximiliano García Pérez, notario público titular de la notaría pública número 56 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.

11. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, la sociedad solicitante se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

12. A través del oficio número **SAY/DAI/1099/2024**, de fecha 09 de agosto de 2024, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el mismo con folio **041/24**, a través del oficio **SEDESO/DDU/COU/0598/2024**, recibido con fecha 04 de septiembre de 2024, del cual se desprende lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritura pública Núm. 891 de fecha 21 de septiembre del 2021, documento pasado ante la fe de la Lic. Yolanda Burgos Hernández, notaria titular de la Notaría Pública Núm. 38 de la ciudad de Querétaro, Qro., se hace constar la constitución de "Herwitz Inversiones", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en la que intervienen los CC. Fátima Giselle Gasga Brito y Andrew Baron Herwitz, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

2. Mediante escritura pública Núm. 47,031 de fecha 25 de enero del año 2022, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, notario titular de la Notaría Pública Núm. 32 de la ciudad de Querétaro, Qro., comparece el C. Andrew Baron Herwitz, en su carácter de delegado especial de la asamblea general de socios de la Sociedad Mercantil denominada "Herwitz Inversiones", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, con el objeto de protocolizar el acta de asamblea de socios de fecha 21 de enero de 2022.

No se presenta documento que compruebe la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de dicha escritura, situación que debe ser verificada ante la Secretaría del Ayuntamiento.

3. Se acredita la propiedad del predio en estudio en favor de la Sociedad "Herwitz Inversiones" S. de R.L de C.V., mediante la escritura pública Núm. 17,846 de fecha 12 de octubre del año 2021, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández notario titular de la Notaría Pública Núm. 38 de la ciudad de Querétaro, Qro., en la que se hace constar la compraventa bajo la modalidad de Ad Corpus, que celebran por una parte los CC. María del Carmen Rosas Sierra y Jesús Salgado Rodríguez, este último representado por la C. Vanessa Salgado Rosas (parte vendedora), y la Sociedad "Herwitz Inversiones" S. de R.L. de C.V. (parte compradora), quien adquiere bajo dicha modalidad el lote de terreno marcado con el número 1, y número oficial 298, de la manzana XVI, sección primera, fase B, ubicado en la calle Camino Real de Carretas, del fraccionamiento denominado "Milenio III", en Querétaro, Qro., con una superficie de 327.38 m<sup>2</sup>.

No se presenta documento que compruebe la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de dicha escritura, situación que debe ser verificada y validada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento.

4. De conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 74 del día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio ubicado en Camino Real de Carretas Núm. 298, fraccionamiento Milenio III, cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios con densidad Muy Alta (CS-MAt).

5. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite dictamen de uso de suelo con folio DUS202203332 de fecha 8 de abril de 2022, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), frente a una vialidad secundaria existente, por lo que una vez analizada la petición y toda vez que cuenta con el antecedente de dictamen de uso de suelo con folio DUS201607310 de fecha 26 de septiembre del año 2016, emitido con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, publicado en la Gaceta Municipal número 64 de fecha 18 de agosto de 2009, mediante el cual se aprobó la Norma Técnica complementaria del fraccionamiento Milenio III Fase B, el cual indica que el inmueble se ubica en zona de Comercio y Servicios (CS hasta 400 hab./ha.); por lo que se dictamina factible la ratificación del dictamen de uso de suelo No. DUS202202414 de fecha 9 de marzo de 2022, para ubicar: tres departamentos y un local comercial.

6. El fraccionamiento Milenio III, cuenta con características predominantes de suelo habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial, en sus secciones "A" y "B", con viviendas desarrolladas mayormente en uno y dos niveles de construcción de tipo residencial medio. Aunado a esto, al interior del fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, siendo Camino Real de Carretas la vialidad primaria dentro del fraccionamiento que conecta las fases "A" y "B", sobre la que han establecido actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento.

7. Respecto al escrito presentado por el promovente, en el cual manifiesta su interés de edificar 6 viviendas en el predio de su propiedad, no presenta una propuesta arquitectónica, ni de distribución de espacios que permita conocer los alcances y las condiciones de los espacios al interior del inmueble, por lo que en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, éste debe dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin embargo, manifiesta que una vez autorizado lo solicitado el proyecto contara con elevadores para estacionamiento, para cumplir con el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro, respecto de los cajones de estacionamiento requeridos para el proyecto a desarrollar.

8. Es de destacar que conforme a la superficie de 327.36 m<sup>2</sup> con la que cuenta el predio y el uso actual del predio, se puede construir un total de 3 viviendas, no obstante, en la solicitud presentada por los promoventes manifiestan su interés de contar con tres viviendas adicionales a las autorizadas, lo que le permite incrementar el número de viviendas, es decir, seis viviendas en total.

9. Conforme a la propuesta del solicitante, en el predio en estudio se pretende llevar a cabo tres viviendas adicionales, por lo que solicita la modificación de parámetros normativos y para lo cual los promotores consideran la modificación quedando conforme a lo siguiente:

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

10. De visita a la zona para conocer las características del predio en estudio, se verificó que el inmueble se ubica sobre la avenida principal denominada Camino Real de Carretas, la cual está desarrollada a base de concreto estampado encontrándose en un buen estado de conservación, y que sirve de acceso al fraccionamiento, atravesándolo en dirección poniente a oriente, asimismo, se observó que la vialidad cuenta con banquetas y guarniciones al frente de los predios. Al momento de la inspección, se verificó que al interior del predio existe una obra en proceso de construcción de un nivel de altura, observándose descarga de materiales de construcción dentro del mismo, así como la presencia de escombros y residuos de diversos materiales. También se pudo verificar que el fraccionamiento cuenta con infraestructura hidráulica, así como red sanitaria, servicio eléctrico y alumbrado público.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 16 150 001, ubicado sobre la calle Camino Real de Carretas Núm. 298, fraccionamiento Milenio III, con una superficie de 327.36 m<sup>2</sup>, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuenta con condiciones de ubicación para que se autorice el incremento de densidad de población solicitado para desarrollar en total 6 viviendas, así como la Modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.75, no obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones aprobar el incremento de las viviendas adicionales solicitado, y en caso de que se apruebe el mismo, es necesario que se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza, que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Debe obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido y avalado por la Secretaría de Movilidad, respecto al proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes, obras y/o acciones 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 otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático 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 la dependencia referida.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su autorización por el H. Ayuntamiento, para que el propietario del predio acuda ante la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes a solicitar el monto a cubrir por la autorización otorgada.

- En caso de que, con la autorización otorgada, así como la modificación a la normatividad por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, la Secretaría del Ayuntamiento podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- Es facultad y obligación de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y obligación de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y obligación 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.”

**13.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, y 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/1769/2024**, de fecha 04 de septiembre de 2024, remitió a las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII y XVII, 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.*

**XVII.** *Las demás, permanentes o transitorias, que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para el buen desempeño de sus funciones.”*

**14.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones VIII y XVII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad, dictaminaron, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que **se considera viable el incremento de densidad de población y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 150 001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.”**

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de septiembre de 2024, en el Punto 4, apartado VI, inciso 17 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:



## “ACUERDO:

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el incremento de densidad de población y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral **14 01 001 16 150 001**, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, del presente acuerdo.

**SEGUNDO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la sociedad solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de Acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. 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 35 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público del Estado de Querétaro, con cargo a la sociedad solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el Transitorio Primero del presente Acuerdo.

**CUARTO.** La sociedad solicitante queda condicionada a que, en un plazo no mayor a 60 días contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, presente la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, de la escritura pública relacionada en el considerando 10.

**QUINTO.** Dadas las características del proyecto y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para el proyecto, la sociedad solicitante deberá coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, o de indicarlo, con el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de que participen de manera proporcional de Acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en proyectos, programas y acciones ambientales que tengan considerados dichas instituciones a favor del medio ambiente, debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

**SEXTO.** La sociedad solicitante, deberá obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, en caso de ser necesario, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que presente ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, del presente Acuerdo.

**SÉPTIMO.** La sociedad solicitante, deberá obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

**OCTAVO.** La sociedad solicitante, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

**NOVENO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 12**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO.** El solicitante deberá garantizar contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios al interior del predio para el uso solicitado, de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro; sin posibilidad de eximirlo de esta responsabilidad.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite referente a la presente autorización, así mismo a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, deberá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

#### **TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII 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, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a Herwitz Inversiones, S. de R.L. de C.V. a través de su representante legal.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.-----**

-----DOY FE-----

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



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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de septiembre del 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 29 718 001, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS 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. 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 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6. 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.

7. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

8. A través de los escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 4 de abril y 2 de septiembre del año en curso, el ciudadano Herón Francisco Olvera Hernández, apoderado legal de la persona moral denominada "SIMAQ", S.A. de C.V., solicita respecto del predio propiedad de su representada ubicado en calle Colinas de Oaxaca número 308, colonia Colinas de San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con la clave catastral 14 01 001 29 718 001, el cambio de uso de suelo a uso Habitacional Comercial para ubicar un taller de maquinados y fresado, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número de expediente **041/DAI/2024**.

9. Se acredita la constitución de la persona moral solicitante, la personalidad del promovente y la propiedad del inmueble en estudio, a través de los siguientes instrumentos:

**9.1.** A través de la escritura pública número 32,455, de fecha 24 de agosto del año 2004, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Gutiérrez Santos, notario público titular de la notaría número 17, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se constituye la persona moral solicitante y se acredita la personalidad del promovente, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, en el folio mercantil electrónico número 30281-1, el día 24 de agosto del año 2004.

**9.2.** Mediante la escritura pública número 32,429, de fecha 2 de abril del año 2013, pasada ante la fe del licenciado José Luis Rueda Trujillo, notario público titular de la notaría número 12, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en estudio, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 325918/5, con fecha 18 de septiembre del año 2013.

**10.** Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, la sociedad solicitante se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

**11.** Mediante los oficios SAY/DAI/531/2024, SAY/DAI/991 y SAY/DAI/1299/2024, de fechas 11 de abril, 16 de julio y 13 de septiembre de 2024, respectivamente, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente, a la petición en comento, remitiéndose el mismo con folio **090/24**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/0635/2024**, recibido con fecha 18 de septiembre de 2024, del cual se desprende lo siguiente:

"...Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Herón Francisco Olvera Hernández, solicita autorización para el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad Baja (H-3-40-Bj) a uso de suelo Habitacional con Comercio densidad Alta (HC-AT), para el predio ubicado en calle Colinas de Oaxaca Núm. 308, colonia Colinas de San Pablo, identificado con clave catastral: 14 01 001 29 718 001 y superficie de 394.46 m<sup>2</sup>, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

Esto con la finalidad de ubicar un taller de maquinados y fresado en el predio.

**ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritura pública Núm. 32,429 de fecha 13 de abril de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Rueda Trujillo, notario público en ejercicio Titular de la Notaría Pública Núm. 12, de este distrito judicial y del Patrimonio Inmueble Federal, se hace constar: el contrato de compraventa, que celebra de una parte el C. Enrique Morales Servin representado por su apoderada general la C. María Marta Ema Servin Sánchez en lo sucesivo “el vendedor” y por otra la Sociedad Mercantil denominada “SIMAQ”, S.A. DE C.V., representada en este acto por su administrador único el C. Herón Francisco Olvera Hernández como parte “compradora”, del predio identificado con clave catastral 14 01 001 29 718 001, escritura que se encuentra Inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro en el folio inmobiliario 00325918/0005 de fecha 18 de septiembre 2013.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad, el predio identificado como lote 1 de la manzana 2, identificado con clave catastral 14 01 001 29 718 001, cuenta con una superficie de 394.46 m<sup>2</sup>.

Adicionalmente es de señalar que de conformidad con lo establecido en la escritura de propiedad, se señala que el actual propietario, adquirió el lote 1 de la manzana 2 y la casa en construcción en el ubicado.

2. De consulta al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” Núm. 74 el día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio cuenta con un uso de suelo Habitacional densidad baja (H-Bj) y se ubica en la Delegación Municipal Epigmenio González.

3. Cabe señalar que en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), se señala que para el caso de los predios clasificados con uso de suelo Habitacional con densidad baja (H-Bj), se podrán autorizar el desarrollo de plantas bajas activas con hasta dos locales comerciales compatibles con el uso de suelo Habitacional mixto (HM) de la tabla compatibilidad de usos de suelo, cuya superficie máxima conjunta será de 40.00 m<sup>2</sup> de construcción, siempre y cuando estén acompañados de vivienda en los niveles subsecuentes y cumplan con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable, a efecto de evitar externalidades negativas en el entorno y predios vecinos, situación a la que no se da cumplimiento.

4. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió dictamen de uso de suelo con folio DUF202303592 de fecha 27 de marzo de 2023, en el que se indica que una vez analizada su petición y toda vez que de acuerdo a la evidencia fotográfica presentada, y a la suérficie declarada para el giro que pretende destinar del 100% del predio, a un uso diferente al habitacional, lo cual no es permitido conforme a la tabla de compatibilidades de usos de suelo que forma parte de la normatividad del plan parcial antes referido; se dicatamina no factible el dictamen de uso de suelo para un taller de torno y oficinas.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal mediante oficio No. DDU/COPU/FC/9273/2008 de fecha 17 de diciembre de 2008, emitió la autorización al proyecto de lotificación del Asentamiento Humano denominado “Colinas de San Pablo”. conforme al plano del asentamiento presentado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).

6. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 10 marzo de 2009, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado “Colinas de San Pablo”, ubicado en la Parcela 193 Z-1 P 1/1, del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.

7. Cabe señalar que la regularización de los asentamientos humanos, como lo es el caso del asentamiento en el cual se ubica el predio en estudio, se da para generar certeza jurídica a ciudadanos de escasos recurso para que puedan contar con un patrimonio que garantice el desarrollo de vivienda unifamiliar.

8. Conforme al proyecto presentado por el solicitante, se puede observar que al interior del predio se llevó a cabo una edificación desarrollada en tres niveles que corresponde a oficinas y una bodega probablemente de almacenamiento, lo cual conforme al proyecto presentado, considera los siguientes espacios: bodega, área de oficinas que considera en planta baja: recepción, áreas de trabajo, área de sanitarios, área de escaleras, segundo nivel, tres probables áreas de oficinas, sala de juntas, área de sanitarios, área de escaleras, tercer nivel área de escaleras, oficina, sanitario.

9. Mediante oficio SAY/DAI/991/2024, de fecha 16 de julio de 2024, la Secretaría del Ayuntamiento, solicita se le asignen los parámetros normativos necesarios para llevar a cabo el proyecto referido, de acuerdo a la propuesta presentada por el solicitante se sugiere la modificación a la normativa por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, quedando de la siguiente manera:

CONCEPTO	NORMA	SOLICITUD	DIFERENCIA
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	1.00	+ 0.4

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio se ubica en la esquina conformada por las calles Colinas de Michoacán y Colinas de Oaxaca, de las cuales la vialidad se encuentran desarrollada a base de empedrado ahogado en concreto, en buen estado de conservación, cuentan con banquetas y guarniciones en buen estado de conservación, adicionalmente se tiene que al interior del predio se cuenta con una construcción desarrollada en tres niveles y una bodega, que ocupan para su desarrollo la totalidad del predio, sin contar con espacios libres de construcción, adicionalmente se observa que al interior del asentamiento humano, predomina el uso habitacional unifamiliar con viviendas principalmente desarrolladas en uno o dos niveles, existiendo espacios destinados para actividades comerciales y de servicios de primer contacto en algunos de sus lotes; así mismo, en el asentamiento se observó la existencia de infraestructura a nivel de red eléctrica, sanitaria, hidráulica, así como alumbrado público, contando con servicio de transporte público a una distancia cercana, el cual presenta un servicio continuo en la zona.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se pone a consideración del H. Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo de Habitacional Densidad Baja (H-3-40-Bj) a Habitacional con Comercio densidad alta (HC-AT), así como la Modificación a la Normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 1.00, para el predio ubicado en calle Colinas de Oaxaca Núm. 308, asentamiento humano Colinas de San Pablo, identificado con la clave catastral 14 01 001 29 718 001, con superficie de 394.46 m<sup>2</sup>, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González y en caso de que se apruebe la modificación a la normatividad por zonificación pretendida, deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, se debe dotar al predio 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 y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Debe obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido y avalado por la Secretaría de Movilidad, respecto al proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes, obras y/o acciones que le hayan sido impuestas para su desarrollo, previo a obtener las autorizaciones que le permitan llevar a cabo su proyecto.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar (ampliación), 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.
- El presente no aprueba el proyecto presentado para su análisis, por lo que se debe presentar el proyecto a desarrollar ante la Ventanilla Única de Gestión para su autorización, debiendo dar cumplimiento a la normatividad correspondiente y presentando la documentación que le sea requerida.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático 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 la dependencia referida.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su autorización por el H. Ayuntamiento, para que el propietario del predio acuda ante la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes a solicitar el monto a cubrir por la autorización otorgada.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, la Secretaría del Ayuntamiento 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.
- Previo a llevar a cabo los trámites que requiera para la obtención de la licencia de construcción del proyecto a desarrollar, debe contar con el aval y visto bueno emitido por la Asociación de Colonos del fraccionamiento.
- En caso de que, con la autorización otorgada, así como la modificación a la normativa por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- Es facultad y obligación de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y obligación de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

Es facultad y obligación 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.”

**12.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 11**, y 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/2031/2024**, de fecha 18 de septiembre de 2024, 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...”

**13.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que **se considera viable el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 29 718 001, Delegación Municipal Epigmenio González**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, al igual que en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este instrumento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de septiembre del 2024, en el Punto 6, Apartado III, Inciso 11, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

**“ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con Comercio densidad alta (HC-AT), para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 29 718 001, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **Considerando 11**, del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la sociedad solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. 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 35 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, con cargo a la sociedad solicitante del acto administrativo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el Transitorio Primero del presente Acuerdo.

**CUARTO.** Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, la sociedad solicitante deberá coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, o de indicarlo, con el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de que participen de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en proyectos, programas y acciones ambientales que tengan considerados dichas instituciones a favor del medio ambiente, debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

**QUINTO.** La sociedad solicitante deberá obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, en caso de ser necesario, dando cumplimiento a los requerimientos que sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que presente ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo.

**SEXTO.** La sociedad solicitante deberá obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

**SÉPTIMO.** Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, la persona moral solicitante debe dotar al predio 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 y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el dictamen técnico citado en el **Considerando 11**, del presente Acuerdo.

**OCTAVO.** Por tratarse de un predio que ya cuenta con construcción, queda condicionado el presente Acuerdo a su proceso de regularización, así como a garantizar contar con el área de cajones requeridos de acuerdo a los lineamientos que marca el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y su funcionamiento, sin



que exista la posibilidad de eximirlo de esta responsabilidad, lo cual deberá ser verificado por el área competente. El incumplimiento a esta condicionante o a la queja expresa de los vecinos aledaños o circundantes, será causa suficiente de revocación del presente Acuerdo, así como todas sus autorizaciones, licencias y permisos que de aquí se deriven, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

**NOVENO.** El presente no aprueba el proyecto presentado para su análisis, por lo que la persona moral solicitante debe presentar el proyecto a desarrollar ante la Ventanilla Única de Gestión para su autorización, debiendo dar cumplimiento a la normatividad correspondiente y presentando la documentación que le sea requerida, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el dictamen técnico citado en el **Considerando 11**, del presente Acuerdo.

**DÉCIMO.** Previo a llevar a cabo los trámites que requiera para la obtención de la licencia de construcción del proyecto a desarrollar, la persona moral solicitante debe contar con el aval y visto bueno emitido por la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el dictamen técnico citado en el **Considerando 11**, del presente Acuerdo.

**DÉCIMO PRIMERO.** La sociedad solicitante, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO TERCERO.** Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite referente a la presente autorización, así mismo a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO CUARTO.** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, deberá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

#### **TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la sociedad solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII 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, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Consejería Jurídica Municipal, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de

Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y a la persona moral denominada "SIMAQ", S.A. de C.V., a través de su representante legal."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.**-----

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

.....

**SIN TEXTO**



**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 24 de septiembre de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 220 001, Delegación Municipal Epigmenio González.

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIONES VIII Y XV 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; 33 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 Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacionales expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6. 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.

7. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

8. A través de los escritos recibidos en la Secretaría de Ayuntamiento en fecha 9 de julio y 6 de septiembre de 2024, ambos signados por el licenciado Rubén Pozas Gutiérrez, en su carácter de Apoderado Legal de Desarrollos Turísticos S.A de C.V., solicita el Cambio de uso de suelo de equipamiento (E), a uso de suelo habitacional densidad media (H-3-4-MD), así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto al factor de densidad de población de 286 a 167, para el predio identificado como fusión de la fracción 1, del lote 6 y la fracción cuarta de la fracción 4, de la Parcela 68 Z-1 P1/1, del Ejido el Salitre, ubicada en Circuito Palma Cocotera sin número, Esquema de Desarrollo el Salitre, identificado con la clave catastral 14 01 001 41 220 001, Delegación Municipal Epigmenio González, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **098/DAI/2024**.

9. El solicitante acredita la propiedad del inmueble, la constitución de la Sociedad y su personalidad a través de los siguientes documentos:

- a) A través de la escritura pública número 301, de fecha 07 de agosto de 2023, acredita la propiedad del inmueble en estudio, pasada ante la fe del licenciado Álvaro de Jesús Hernández Paulín, notario público titular de la notaría pública número 18, de la ciudad de San Juan del Río, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios siguientes: subdivisión de predios 00710751/0001 y fusión de predios 00710752/0001, ambos de fecha 28 de mayo de 2024.
- b) Mediante la escritura pública número 24,297, de fecha 22 de febrero de 1993, acredita la constitución de la persona moral denominada Desarrollos Turísticos S.A de C.V., pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, notario público titular de la notaría pública número 5, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio, bajo la partida número 246, del libro CXVIII, de fecha 29 de marzo de 1993.
- c) Acredita su personalidad, mediante la escritura pública número 2,451, de fecha 27 de marzo de 2020, pasada ante la fe del licenciado Mario Reyes Retana Popovich, notario público titular de la notaría pública número 24, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio, con número de boleta de inscripción 202000067010003T, de fecha 7 de abril de 2020.

10. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, el propietario se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

**11.** A través del oficio número **SAY/DAI/1002/2024**, de fecha 22 de julio de 2024, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el mismo con folio **086/24**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/0621/2024**, recibido con fecha 17 de septiembre de 2024, del cual se desprende lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante la escritura pública Núm. 24,297 de fecha 22 de febrero de 1993, pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, notario público Núm. 5, de este partido judicial del centro, mediante el cual se hace constar el contrato de la Sociedad Mercantil que otorgan los CC. Víctor David Mena Aguilar y José Olezscovski Wasserteil, a efecto de formalizar en este acto de constitución una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo la partida número 246 del libro CXVIII de fecha 29 de marzo de 1993.

2. Conforme a la escritura pública Núm. 2,451 de fecha 27 de marzo de 2020, pasado ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich notario titular de la Notaría Pública Núm. 24, de esta demarcación notarial de Querétaro, en la que comparecen el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, en su carácter de delegado especial, de la asamblea general ordinaria de accionistas de la persona moral denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, Sociedad Anónima de Capital Variable celebrada el día 6 de febrero de 2020 para formalizar entre otros, otorgar el poder general para pleitos y cobranzas a favor de Rubén Pozas Gutiérrez, Abraham Vázquez Hernández y Natalia Rodríguez Martínez, la presente escritura presenta Registro Público de Comercio con boleta de inscripción número 202000067010003T de fecha 7 de abril de 2020.

3. A través de la escritura pública Núm. 301 de fecha 7 de agosto de 2023, documento pasado ante la fe del Lic. Álvaro de Jesús Hernández Paulín, notario titular de la Notaría Pública Núm. 18 de esta demarcación notarial de San Juan del Río, estado de Querétaro, comparece la persona moral denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su apoderado legal el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez en el que se hacen constar los siguientes actos: I) Protocolización de la autorización de la subdivisión, con autorización FUS20230082 de fecha 23 de mayo de 2023, respecto del lote 6, Palma III que cuenta con una superficie de 416.67 m<sup>2</sup>, que se subdivide en 2 fracciones; fracción 1 superficie 275.56 m<sup>2</sup> y fracción 2 superficies 141.11 m<sup>2</sup>; II) protocolización que autoriza la fusión con licencia FUS202300083 de fecha 23 de mayo de 2023 de dos fracciones, una de 275.56 m<sup>2</sup> y la otra con superficie de 20.374.232 m<sup>2</sup>, identificada como la fracción 4<sup>a</sup> de la fracción 4 de la Parcela 68 Z-1 P1/1 ubicada en el circuito Palma Cocotera s/n, la presente escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdivisión de predios con folio inmobiliario 00710751/0001 y fusión de predios con folio inmobiliario 00710756/0001 ambos de fecha 28 de mayo de 2024.

Cabe señalar que la presente escritura hace referencia a la fracción resultante de la subdivisión y fusión autorizada de la fracción 1 del lote 6 y la fracción 4<sup>a</sup> de la fracción 4 de la Parcela 68 Z-1 P1/1, del Ejido El Salitre ubicada en el circuito Palma Cocotera s/n, esquema desarrollo El Salitre, identificada con clave catastral 14 01 001 41 220 001 y una superficie total resultante de 20,649.79 m<sup>2</sup>.

4. De consulta al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74 el día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se observó que la Parcela 68 Z-1 P 1/1 del ejido El Salitre, ubicada en el Esquema El Salitre, cuenta con un uso de suelo Habitacional Densidad Baja (H-Bj), en una fracción del predio en una superficie aproximada de 16,646.79 m<sup>2</sup> y Equipamiento una superficie aproximada de 4,003.00 m<sup>2</sup>.

5. El predio en estudio que corresponde a la fusión de la fracción 1 del lote 6 y la fracción 4<sup>a</sup> de la fracción 4 de la Parcela 68 Z-1 P1/1, del Ejido El Salitre, forma parte del Esquema de desarrollo urbano de la zona El Salitre, el cual tiene como propósito el generar un desarrollo urbano ordenado, que contempla una estructura en la que predominan los usos de suelo comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, mezcladas con usos habitacionales en parcelas interiores, la cual se ha ido consolidando con desarrollos comerciales como el centro comercial Antea y Up Town, edificaciones destinadas para actividades de servicios, con proyecto de vivienda tipo residencial y residencial medio, así como centros deportivos, mediante un esquema de vialidades internas que se van urbanizando por parte de los promotores y/o desarrolladores, a medida que generan sus proyectos, adicionalmente se tiene que la parcela en estudio se ubica en una zona en proceso de desarrollo y consolidación, en la que se ha desarrollado proyectos habitacionales de tipo residencial generados bajo régimen de propiedad en condominio, colindando con los fraccionamientos Palmares y Palma III, en los cuales fueron proyectados para desarrollar vivienda de tipo residencial.

6. Actualmente el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Densidad Baja (H-Bj) en una fracción del predio con superficie aproximada de 16,646.79 m<sup>2</sup>, en la cual de conformidad con el factor de densidad de población de 286 que le corresponde, se pueden llevar a cabo 58 viviendas, siendo que con el factor solicitado y en caso de que se apruebe el cambio de uso de suelo para la fracción que cuenta con uso de suelo de Equipamiento y la superficie total del predio de 20,649.79 m<sup>2</sup> y el factor de densidad de población solicitado de 167, se podrían llevar a cabo 123 viviendas.

7. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso al predio en estudio, se da a través de una vialidad secundaria que finaliza frente al predio denominado Palma Cocotera desarrollada a base de carpeta asfáltica con dos carriles a contra flujo en buen estado de conservación, al ser la última sección de la vialidad frente al predio, no se cuenta con banquetas habilitadas, sin embargo, al frente se habilita una banqueta a base de concreto en buen estado de conservación, es de señalar que adicionalmente esta vialidad da acceso a diversos desarrollos de la zona del Salitre y que a su vez tiene conexión con la calle Palma Cyca de reciente rehabilitación y esta a su vez comunica con la Carretera Federal 57, denominada en la zona como Paseo de la República, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, misma que se desarrolla en 12 carriles a contraflujo, en una zona en la que predominan actividades comerciales y de servicios; adicionalmente se observó que el predio en su interior carece de urbanización y servicios, localizándose el predio al frente al desarrollo Palma V y a un costado del Condominio Palmas III y al sur de la comunidad de El Salitre, destacando que en la zona y sobre todo al poniente de la zona predominan actividades comerciales y de servicios. Adicionalmente, se observó que la parcela aún se encuentra libre de construcción, observando en su interior la existencia de matorrales y hierba seca, así como algunos arbustos y árboles; sin embargo, se observó la presencia de alumbrado público y estructura de drenaje en los predios colindantes al poniente de su ubicación y sobre la vialidad denominada Palma Cyca a una distancia aproximadamente de 300.00 metros, se cuenta con el paso de transporte público, con frecuencia regular en la zona.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie, para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, se considere el cambio de uso de suelo de Equipamiento a uso Habitacional con densidad (H-3-4-MD), para una superficie aproximada de 4,003.00 m<sup>2</sup>, del predio, así como la aplicación de un factor de densidad de población de 167, para el predio identificado como fusión de la fracción 1 del lote 6 y la fracción 4a de la fracción 4, de la Parcela 68 Z-1 P1/1, del Ejido El Salitre, ubicada en el Circuito Palma Cocotera s/n, Esquema Desarrollo El Salitre, identificado con la clave catastral 14 01 001 41 220 001, con una superficie total de 20,649.79 m<sup>2</sup>, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, al no solicitar parámetros normativos, serán los aplicables al uso de suelo actual designados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorizar o no lo solicitado, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro apruebe lo solicitado, es necesario se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas 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 o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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 el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por parte de la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar la información al cumplimiento a los requerimientos que le hayan sido impuestos, para la obtención de la licencia de construcción correspondiente ante dicha instancia.

- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado ante el H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- 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 al área emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que lo solicitado genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del Promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
- El presente se emite con base a la información proporcionada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento.”

**12.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, y 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 a través del oficio **SAY/2031/2024**, con fecha 18 de septiembre de 2024, 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.”*

**13.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contemplada en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, **se considera viable el cambio de uso de suelo, así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 220 001, Delegación Municipal Epigmenio González.,** conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este instrumento.

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de septiembre del 2024, en el Punto 6, Apartado III, Inciso 10, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:



## ACUERDO:

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo, a uso Habitacional con densidad media (H-3-4-MD), así como la asignación de parámetros normativos, para el predio identificado con clave catastral **14 01 001 41 220 001**, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de Acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. 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 35 de la Ley ya referida. Es obligación del solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público del Estado de Querétaro, con cargo al propietario del inmueble, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el Transitorio Primero del presente Acuerdo.

**CUARTO.** Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el solicitante deberá dotar al predio 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 y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente acuerdo.

**QUINTO.** Dadas las características del proyecto y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para el proyecto, el propietario del inmueble deberá coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, o de indicarlo, con el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de que participen de manera proporcional de Acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en proyectos, programas y acciones ambientales que tengan considerados dichas instituciones a favor del medio ambiente, debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

**SEXTO.** El solicitante, deberá obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, en caso de ser necesario, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que presente ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo.

**SÉPTIMO.** El solicitante, deberá obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo.

**OCTAVO.** El solicitante, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

**NOVENO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO.** El solicitante deberá garantizar contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios al interior del predio para el uso solicitado, de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro; sin posibilidad de eximirlo de esta responsabilidad.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite referente a la presente autorización, así mismo a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, deberá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

#### **TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII 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, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y al ciudadano Rubén Pozas Gutiérrez, Representante Legal de Desarrollos Turísticos S.A de C.V."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.**-----

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ**

**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

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

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de septiembre del 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Asignación de Parámetros Normativos para el predio identificado con clave catastral 14 03 110 01 407 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS 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:**

**CONSIDERANDO:**

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. 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.

7. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 114/0001.

8. A través de escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 23 y 30 de abril de 2024, respectivamente, el ciudadano Abel Alejandro Carranza Sánchez, apoderado legal de "Grupo CCIMA" S.A. de C.V., solicitó el cambio de uso de suelo de Equipamiento (E), a Industria Pesada (IP), así como la asignación de parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.65, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.00, Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 18% y una Altura Máxima Permitida de 14.00 metros para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 143 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, identificado con clave catastral 14 03 110 01 407 002, radicándose dichas solicitudes en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el número de expediente **047/DAI/2024**.

9. Se acredita la constitución de la persona moral, así como la personalidad del solicitante y la propiedad del predio, a través de los siguientes Instrumentos Públicos:

9.1. Mediante la Escritura Pública número 13,432, de fecha 18 de octubre de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 21, de esta ciudad, Estado de Querétaro, se hace constar la constitución de la persona moral denominada "GRUPO CCIMA" S.A. DE C.V.; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, subdirección Querétaro, bajo el folio mercantil número 00008778, en fecha 31 de octubre de 2002.

9.2. Mediante la Escritura Pública número 213, de fecha 31 de diciembre de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada Josefina Pérez Rojas, Notaria Pública Titular de la Notaría Pública número 40, se acredita la personalidad del solicitante; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, bajo la clave de registro 2CZQOVMONICZ, en fecha 06 de enero de 2023.

9.3. Mediante la Escritura Pública número 37,708, de fecha 29 de septiembre de 2023, pasada ante la fe del Licenciado Juan Alberto Reyes Carrillo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 39, se acredita la propiedad de la Parcela en favor de la persona moral denominada "GRUPO CCIMA" S.A. DE C.V., documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 689394, en fecha 05 de abril de 2024.

10. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, la solicitante se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

11. Mediante los oficios **SAY/DAI/613/2024** y **SAY/DAI/631/2024**, de fechas 26 y 30 de abril de 2024, respectivamente; la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente, misma que a través del oficio **DDU/COU/1860/2024**, de fecha 30 de abril de 2024, remitió el dictamen técnico con folio **036/24**, del cual se desprende lo siguiente:

**"ANTECEDENTES:**

1. Conforme a la escritura pública Núm. 13,432 de fecha 18 de octubre de 2022, pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor notario público titular de la Notaría Pública Núm. 21 de éste distrito judicial comparecen los CC. Ricardo Medina Rojas y Elvira Maldonado Yañez, a fin de formalizar la constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable denominada "GRUPO CCIMA", S.A. de C.V., dentro de las cláusulas establecidas en su acuerdo decimo, facultades se nombra a el administrador general o el consejo de administración por conducto del presidente de consejo tienen la facultad de poder general para pleitos y cobranzas; la presente escritura presenta inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil 00008778 de fecha 31 de octubre de 2002.

2. Conforme a la escritura pública Núm. 24,968 de fecha 13 de mayo de 2010, pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor notario público titular de la Notaría Pública Núm. 21 de éste distrito judicial comparece Ricardo Medina Rojas, en su carácter de administrador único de la sociedad mercantil denominada "GRUPO CCIMA", S.A. de C.V. a efecto de llevar a cabo la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de socios de fecha 30 de marzo de 2009, en la que se acuerda el aumento de capital de la sociedad en su parte de capital; cabe señalar que la presente escritura presenta Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio 29583-1 de fecha 2 de junio de 2010.

3. A través de la escritura pública Núm. 37, 708, de fecha 29 de septiembre de 2023, pasada ante la fe del Lic. Juan Alberto Reyes Castillo notario titular de la Notaría Pública Núm. 39, asociado con el Lic. Roberto Reyes Olvera notario titular de la Notaría Pública Núm. 1, actuando en su protocolo, ambos con demarcación notarial en el estado de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa en la que comparecen como vendedores; Salvador Cabello López, con el consentimiento y voluntad de su esposa María de la Paz Torres Mejía, representados en este acto, por la persona moral denominada "GRUPO CCIMA", S.A. de C.V., a través de su apoderado legal el Ing. Ricardo Medina Roja, y como comprador la persona moral denominada "GRUPO CCIMA", S.A. de C.V., el Ing. Ricardo Medina Rojas y manifiestan que formalizan el contrato de compraventa y segundo convenio modificatorio celebrado en fecha 30 de junio de 2021, la presente escritura presenta inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil electrónico 29582 de fecha 07 de noviembre de 2023.

Cabe resaltar que es objeto de la compraventa el inmueble identificado como fracción 1, de la parcela 143 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 11,078.32 m<sup>2</sup>, con clave catastral 14 03 110 01 407 002.

4. A través de la escritura pública Núm. 213, de fecha 31 de diciembre de 2022, pasando ante la fe de la Lic. Josefina Pérez Rojas, notario público titular de la notaría pública Núm. 40, quien antes se desempeñaba como notario público Núm. 2, de este partido judicial, mediante el cual comparece: el C. Ricardo Medina Rojas en calidad de administrador único de la empresa denominada "GRUPO CCIMA", S.A. de C.V., con el objeto de otorgar el poder general para pleitos y cobranzas, acto de administración limitado en cuanto a las facultades de dominio, en favor del Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez, la presente escritura presente acuse de registro de poder en el registro nacional de aviso de poderes, de fecha 6 de enero de 2023, bajo la clave de registro 2CZQOVMONICZ.

5. De conformidad con lo señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 74, de fecha 26 de septiembre de 2023 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio identificado como fracción 1, de la parcela 143 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con uso de suelo de Equipamiento (E).

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió la viabilidad de uso IUS2024 02368, de fecha 4 de marzo de 2024, documento en el cual señala que el predio se encuentra localizado en una zona con uso de suelo designado para equipamiento (E), documento el cual señala que una vez analizada la petición, con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de compatibilidad de uso de suelo que forma parte de la normatividad del parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PPDU) correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, se determina no viable ubicar un local comercial para venta y renta de maquinarias, una oficina de servicios profesionales y una bodega de almacenamiento.

7. Conforme a la información descrita por el solicitante a través de su petición ante la Secretaría del Ayuntamiento, refiere que el proyecto a llevar a cabo consta de 3 secciones donde al frente del predio se pretende un espacio de exhibición de maquinaria, así mismo cuenta con dos contenedores que funcionaran como oficina, sala de reuniones y comedor; la segunda sección se prevé un patio de maniobras con un taller de mantenimiento; la tercera sección se conforma de un contenedor con sanitarios y espacio de estacionamiento así mismo plantea un taller de combustible con 4 tanques de tratamiento y un área de desecho.

8. El predio en estudio se localiza al norte de la ciudad, en una zona en proceso de desarrollo y consolidación con un bajo nivel de ocupación de suelo, no obstante con la incorporación de diversos predios del sitio al uso urbano se ha modificado paulatinamente la estructura urbana de los predios en la zona, destacando que el acceso al predio en estudio se genera a través de la Carretera Federal 57 vialidad de carácter Regional desarrollada en cuatro carriles de circulación a contraflujo, generada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con un área al centro que divide ambos sentidos de circulación la cual a su vez cumple la función de camellón vialidad de carácter Regional desarrollada en cuatro carriles de circulación a contraflujo, de acceso al predio se da por un camino de terracería sin delimitación oficial, es de señalar que la fracción de la parcela en estudio, forma parte del área propuesta para la generación de una central

de abasto que despresurice la zona en la que actualmente se ubica la actual central, lo anterior de conformidad con lo señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

9. Las zonas industriales que por su impacto ambiental, vial o nivel de riesgo que representan deben ser consideradas en ubicaciones específicas, y deberán incluir zonas de resguardo al interior del predio definidas por la autoridad competente. Puede utilizarse únicamente en predios con frente a vialidades de jerarquía vial primaria, metropolitana o regional, que pueden contar o no con rutas troncales y auxiliares del sistema de transporte público, pero los predios deben contar con cobertura total del sistema de transporte público metropolitano, existiendo al menos una vialidad con servicio de transporte público a menos de 500.00 metros de recorrido del predio.

10. Respecto a las actividades industriales, se hace notar que si bien se deben fomentar como factor principal de la generación de empleos, este debe ser controlado, regulado y ordenado en función de la presencia de los parques industriales y de la disponibilidad de recursos y de servicios e infraestructura, de la zona en la que se ubica el predio, no obstante el predio en estudio se localiza en una zona carente de servicios de infraestructura y de urbanización y su accesibilidad se da a través de una sección de vialidad desarrollada a base de terracería careciendo de banquetas y guarniciones la cual corre en paralelo con la Carretera Federal 57, por lo que se debe garantizar la accesibilidad a través de dicha vialidad.

11. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio identificado como parcela 143 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui; el predio se encuentra bardeado y al frente ya cuenta con un portón de acceso, al interior se observó que se encuentra en proceso una construcción sobresaliendo una estructura de dos contenedores, no se observa en la zona la existencia de infraestructura sanitaria e hidráulica, observando que en la zona se cuenta con tendido de red eléctrica, observando que al sur del predio se localiza una zona microindustrial en las que principalmente se cuenta con bodegas de almacenamiento.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se pone a consideración y de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, considere el cambio de uso de suelo de Equipamiento (E) a Industria Pesada (IP), así como la asignación de parámetros normativos, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.65, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.0, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 18 %, así como la Altura máxima permitida de 14.00 metros, para el predio identificado como fracción 1 de la parcela 143 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, e identificado con clave catastral 14 03 110 01 407 002 y superficie de 11,078.38 m<sup>2</sup>, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, siendo facultad del H. Ayuntamiento determinar sobre la autorización de lo solicitado y en caso de que se apruebe el cambio de uso de suelo y la asignación de parámetros normativos pretendida, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de la regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Se debe definir ante la Secretaría del Ayuntamiento, la superficie de la fracción de la Parcela, sobre la cual se pretende modificar el uso de suelo.
- El propietario de la Parcela debe dotar al predio 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 y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático 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 de Industria Pesada (IP), así como la asignación de parámetros normativos en el predio, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el Promotor que en caso de ser autorizado lo solicitado ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya la modificación a la normatividad asignada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- 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 derechos por 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 al área emisora del pase de caja correspondiente.

- En caso de que, con el cambio de uso de suelo, así como la asignación de parámetros normativos solicitados genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta entre el propietario del predio 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.
- El promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Se debe garantizar el acceso al predio a través de una vialidad debidamente reconocida como vía pública y con la sección adecuada para el paso de transporte pesado, para lo cual se deben realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular, de la vialidad regional hacia la parcela, de conformidad con el proyecto que la dependencia competente le autorice y en caso de ser necesaria, deberá de ser a su costa, para el desarrollo de la misma, en donde los costos de las obras correrán por cuenta del promovente.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u Organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas.
- Presentar el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión Estatal de Infraestructura o dependencia correspondiente, al tener el predio frente a la Carretera Federal 57, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Movilidad y/o Comisión Estatal de Caminos, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- 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 deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, para obtener las autorizaciones correspondientes.
- Es facultad del Promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación de la normatividad por zonificación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad y demás documentación que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
- El presente documento, es emitido en base a la información proporcionada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento...

**12.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 11**, y 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/1769/2024**, de fecha 04 de septiembre de 2024, remitió a las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad, el expediente en cita para

su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones VIII y XVII, 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.*

***XVII.** Las demás, permanentes o transitorias, que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para el buen desempeño de sus funciones...”*

**13.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones VIII y XVII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad, dictaminaron que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que **se considera viable el cambio de uso de suelo, así como la Asignación de Parámetros Normativos para el predio identificado con clave catastral 14 03 110 01 407 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, al igual que en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este instrumento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de septiembre del 2024, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 10, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “**ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo a Industria Pesada (IP), así como la asignación de parámetros normativos para el predio identificado con clave catastral **14 03 110 01 407 002**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11** del presente acuerdo.

**SEGUNDO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. 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 35 de la Ley ya referida. Es obligación del promotor presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, con cargo al promotor, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

**CUARTO.** Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático 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 de Industria Pesada (IP), así como la asignación de parámetros normativos en el predio, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

**QUINTO.** Una vez que el promotor, cuente con el cumplimiento al **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citado dentro del **considerando 11**,



del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**SEXTO.** El promotor queda condicionado a presentar previo a la obtención de la licencia de construcción, Estudio de Impacto Urbano, garantizando la atención a las recomendaciones y medidas de mitigación que en él se señalen.

**SÉPTIMO.** El promotor deberá obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que ésta les indique previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que presente ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas.

**OCTAVO.** El promotor deberá obtener el visto bueno emitido por la Coordinación Municipal de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

**NOVENO.** El promotor deberá presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u Organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas.

**DÉCIMO.** El promotor deberá presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de la regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción.

**DÉCIMO PRIMERO.** El promotor deberá dotar al predio 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 y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Presentar el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión Estatal de Infraestructura o dependencia correspondiente, al tener el predio frente a la Carretera Federal 57, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Movilidad y/o Comisión Estatal de Caminos, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

**DÉCIMO TERCERO.** El promotor deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

**DÉCIMO CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando** 11, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.



**DÉCIMO QUINTO.** El promotor deberá garantizar desde el proyecto arquitectónico, contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios al interior del predio para el total del uso solicitado de acuerdo al Reglamento de Construcción para El Municipio de Querétaro; sin que exista la posibilidad de eximirlos de esta responsabilidad.

**DÉCIMO SEXTO.** Se instruye a cada una de las Secretarías, así como a la Consejería Jurídica, en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite referente a la presente autorización, así como a verificar el seguimiento del presente acuerdo, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 9**, así como a las condicionantes impuestas en el presente acuerdo, y remitan copia de las constancias que así lo acrediten en la Secretaría del Ayuntamiento

**DÉCIMO SÉPTIMO.** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, podrá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

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

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al promotor, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII 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, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Consejería Jurídica Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral Grupo CCIMA S.A. de C.V., a través de su apoderado legal.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.....**

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

**SIN TEXTO**

**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 22 de octubre de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Delegan Facultades al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano para emitir Autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano**, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, y II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 10, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIONES II, III, 145, 146, 165, 184, 186, 188, 190, 226, 242, 245, 246, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 14, 22 Y 55 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 y V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado. Asimismo, el artículo 2, de dicho Código 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 ese ordenamiento legal, 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. Los Ayuntamientos están facultados para aprobar disposiciones administrativas en el ámbito de su competencia, así mismo pueden determinar su forma de organización y el ejercicio de sus funciones de manera que se beneficie a todos los gobernados, buscando crear un modelo de gobierno que se adecue a las necesidades imperantes de nuestra sociedad.
5. A efecto de brindar una adecuada atención a las solicitudes de la ciudadanía y así lograr cumplir todos los requerimientos, el Ayuntamiento busca que las obligaciones a él conferidas por ministerio de ley sean ejercidas

de la mejor manera posible, auxiliándose para ello de las demás dependencias municipales, delegándoles ciertas facultades.

6. La delegación de facultades que realice el Ayuntamiento no implica la pérdida de las mismas, sino que debe entenderse como una autorización temporal para su ejercicio, en la inteligencia de que el Ayuntamiento en cualquier momento podrá suspender o cancelar tales facultades.

7. El artículo 12, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS	EN MATERIA DE CONDOMINIOS
<b>Al Ayuntamiento;</b> le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII del Código Urbano del Estado de Querétaro.	<b>Al Ayuntamiento;</b> le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
<b>Al área encargada del desarrollo urbano;</b> le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro.	<b>Al área encargada del desarrollo urbano;</b> lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 226 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización.

8. Dicho lo anterior, en el artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se establece:

“... **Artículo 186.** El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI. En su caso, autorización para venta de lotes;
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna...”

9. Asimismo el artículo 224 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece: “... La autorización para la construcción de un condominio es el proceso mediante el cual el Municipio otorga los permisos correspondientes, de acuerdo a lo previsto en el artículo 12 de este Código...” Dicho lo anterior, el numeral 226 del citado Código establece:

“...**Artículo 226.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio; (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)
- II. Autorización de estudios técnicos; (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio; (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar; (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)

- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio; (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)
- VI. Autorización para venta de las unidades privadas; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando *el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta, del Capítulo anterior, teniéndose así por satisfecho*; y (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)
- VII. *Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.* (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)

*Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento autorizado.* (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)

*De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas.* (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)..."

**10.** En fecha 09 de noviembre de 2021, se aprobó el Acuerdo por el que se Delegan Facultades a la titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, número 5, el día 30 de noviembre de 2021, Tomo I, Pagina 45, mismo que ha quedado sin efectos según lo establecido en su Transitorio Segundo, el cual establece una vigencia hasta el día 30 de septiembre del año 2024.

**11.** El día 16 de octubre de 2024, ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SDU/025/2024, por medio del cual el Secretario de Desarrollo Urbano, solicita al Ayuntamiento del Municipio de Querétaro se deleguen facultades a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano. Radicándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **141/DAI/2024**.

**12.** Visto lo anterior se tiene que las fracciones IV, V y VI del artículo 186, del Código Urbano del Estado de Querétaro, son competencia del Ayuntamiento, mismas que serán susceptibles de autorizarse en la Secretaría de Desarrollo Urbano, en un ámbito facilitador, basado en la simplificación administrativa, 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.

**13.** En el caso de condominios, las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 226, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen que corresponderán al área encargada del desarrollo urbano; sin embargo según lo dispuesto por la fracción VI, del mismo artículo, queda reservada al Ayuntamiento la autorización para la venta de unidades privadas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado, por lo anterior y considerando un ámbito facilitador, así como la simplificación administrativa se delega al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano su ejercicio, mismo que 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.

**14.** De igual manera, solicita se le otorgue la facultad de reconocer administrativamente la Causahabencia a que se refiere en el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro que a la letra señala: *"...Tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones. El adquirente, deberá solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de la causahabencia, a través del Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente; el que deberá ser publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio..."; así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de vialidades y el reconocimiento de las mismas, que estén dentro y fuera de fraccionamientos autorizados.*

**15.** Se faculta al Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano para emitir la autorización de re lotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano). Todas aquellas re lotificaciones que impliquen la

modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

**16.** Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia, relacionada en el **considerando 11** del presente acuerdo y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten para conocimiento del Ayuntamiento ante la Secretaría del mismo serán turnados a la comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Ayuntamiento...”** La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio **SAY/140/2024**, de fecha 16 de octubre de 2024, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

**17.** En ejercicio de las facultades que le asiste a la Comisión Desarrollo Urbano y Ecología, contemplada en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se considera viable la aprobación del Acuerdo por el que se Delegan Facultades al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano para emitir Autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, conforme a lo señalado en el presente Acuerdo”.

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de octubre del 2024, en el Punto 12, Apartado III, Inciso 6, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“ACUERDO:**

**PRIMERO.** Se Delegan Facultades al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano para emitir Autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, 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, así como su renovación. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

**I.II.** La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro).

**I.III.** La autorización para venta de lotes, así como su renovación. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

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

**TERCERO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, 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 condominios:**

**II.** La autorización de venta de unidades privativas de condominios o unidades condominales que no se originen de un fraccionamiento autorizado. (Artículo 12 y 226 fracción VI, del Código Urbano del Estado de Querétaro).

**CUARTO.** Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el Reconocimiento, así como la Entrega Recepción al Municipio de Querétaro de las Obras de Urbanización de las vialidades, que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados.

**QUINTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la causahabencia a que se refiere el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro, de conformidad con el **considerando 14** del presente Acuerdo.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, así como a la Dirección Jurídica Consultiva del Municipio de Querétaro, a dar seguimiento a las transmisiones gratuitas a favor del Municipio de Querétaro, que se deriven de ésta Delegación de facultades, para dar certeza técnica, jurídica y administrativa.

**OCTAVO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que rinda informes trimestrales al Ayuntamiento de Querétaro, a través de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto de aquellas autorizaciones emitidas en virtud de las facultades que se le delegan en el presente acuerdo; así como de las establecidas en el propio Código Urbano del Estado de Querétaro.

**NOVENO.** La delegación de facultades que mediante este acuerdo realiza el Honorable Ayuntamiento, no implica una pérdida de las mismas, sino que debe entenderse como una autorización temporal para su ejercicio, en la inteligencia de que el Honorable Ayuntamiento podrá suspender o cancelar tales facultades.

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

**PRIMERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, a costa del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** La presente autorización surtirá efectos correspondientes a partir de su aprobación, terminando la misma el día 30 de septiembre del año 2027.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría Desarrollo Urbano, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Planeación y Participación Ciudadana, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Administración, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Desarrollo Económico, Secretaría de Desarrollo Social, Dirección de Protección Civil, Dirección de Desarrollo



Urbano, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Regularización Territorial, Dirección Jurídica y Consultiva, Dirección de Ingresos y Dirección de Catastro Municipal, así como a cada una de las Delegaciones Municipales”.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 23 DE OCTUBRE DE 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.----**

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

---

**SIN TEXTO**



**QUERÉTARO**  
MUNICIPIO

**Fe de Erratas**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20, fracciones I y III, del Reglamento de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, se realiza la presente Fe de Erratas de la publicación efectuada en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro número 79, Tomo I, de fecha 03 de septiembre de 2024 y en la número 80, Tomo I, de fecha 17 de septiembre de 2024, relativo al *Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Renovación de la Venta Provisional de Lotes, Ratificación y Ampliación de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación de la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado "La Ermita", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio*; para quedar en los términos siguientes:

I. En el Considerando 6, Antecedente número 40, la Tabla de la ETAPA 3, dice:

40.- "..."

ETAPA 3				
USO	SUPERFICIE M2	%	NO. DE LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	0	0	0	0
HAB. Y COMERCIAL Y/O SERVICIOS	4,771.96	100	1	0
COMERCIAL Y/O SERVICIOS	0	0	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0	0	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0	0	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	0	0	0	0
ÁREA VERDE	0	0	0	0
DONACIÓN	0	0	0	0
VIALIDAD	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>199,487.13</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

En el Considerando 6, Antecedente número 40, la Tabla de la ETAPA 3, debe decir:

40.- "..."

ETAPA 3				
USO	SUPERFICIE M2	%	NO. DE LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	0	0	0	0
HAB. Y COMERCIAL Y/O SERVICIOS	4,771.96	100	1	0
COMERCIAL Y/O SERVICIOS	0	0	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0	0	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0	0	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	0	0	0	0
ÁREA VERDE	0	0	0	0
DONACIÓN	0	0	0	0
VIALIDAD	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4,771.96</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Por lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con fundamento en el artículo 20, Fracciones I y III, del Reglamento de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, se instruye la publicación del presente por una sola ocasión en la Gaceta Oficial 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.

**ATENTAMENTE**

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

**Secretaría de Desarrollo Sostenible**  
**Dirección de Desarrollo Urbano**  
**Departamento de Fraccionamientos y Condominios**  
**Oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/573/2024**

**Asunto:** Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de  
las Obras de Urbanización de la Unidad  
Condominio "Eger"

**Querétaro, Querétaro, 22 de agosto de 2024**

**Ing. Luis Enrique Morales Cano**  
**Apoderado Legal**  
**Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.**

**P R E S E N T E**

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría en fecha 30 de mayo de 2024, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**EGER**", ubicado en Cerrada Tempranillo número 111, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

1. Mediante expediente con folio APC 201300085 de fecha 22 de octubre de 2013, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular "**Eger**", ubicado en calle en Cerrada Tempranillo número 111, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "85 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
2. Mediante Acuerdo con expediente 016/20223 de fecha 05 de diciembre de 2013, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió la Licencia de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. Mediante oficio DDU/COU/FC/3193/2014 de fecha 11 de agosto de 2014, se otorgó a la Sociedad denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Eger**", ubicado en en Cerrada Tempranillo número 111, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "85" ÁREAS PARA VIVIENDAS".
4. Presentó los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$56,931.44 (cincuenta y seis mil novecientos treinta y un pesos 44/100 M.N.) acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-367913 de fecha 02 de septiembre de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumplió en su totalidad esta obligación.
5. Para dar cumplimiento al acuerdo cuarto del Acuerdo de Cabildo, de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", el promotor presenta constancia certificada de la formalización de la Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial, se formalizó la transmisión a favor del Municipio de Querétaro en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m<sup>2</sup> para equipamiento urbano, 78,611.156 m<sup>2</sup> para áreas verdes y la transmisión

de una superficie de 106,788.093 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento; pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en razón de su fecha.

6. Mediante escrito de fecha 26 de julio de 2010 la Comisión Federal de Electricidad emitió las Actas de Entrega – Recepción, en las que se hizo constar la recepción de la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio **"Eger"**, ubicado en en Cerrada Tempranillo número 111, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 50,018 de fecha 22 de diciembre de 2022, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta ciudad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00012825/0006, de fecha 29 de mayo de 2023, se protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio **"Eger"**, representada por el señor Carlos Francisco Gómez Lamadrid Soto, el condominio ubicado en en Cerrada Tempranillo número 111, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
8. Mediante expediente QR-007-07-D de fecha 21 de diciembre de 2020, la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió la Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio **"Eger"**, ubicado en en Cerrada Tempranillo número 111, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "85 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
9. Mediante oficio DDU/COU/FC/3420/2024 de fecha 12 de agosto de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"Eger"**, por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. Con fecha 23 de mayo de 2024, se levantó el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio **"Eger"**, signada en representación de la Dirección de Desarrollo Urbano, por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor(a) de Obras de Urbanización; por la Unidad de Colonos del Condominio Eger Asociación Civil, él (la) C. Alma Guadalupe Avalos Contreras, Secretaria de A. C. y él (la) C. Nallely Nohemí Ramírez Alcántara, Tesorera de la Asociación; según consta en la Escritura número 50,018 de fecha 22 de diciembre de 2022, pasada ante la fe del (de la) Lic. Rodrigo Díaz Castañares Notario (a) Público (a) Titular de la Notaría Pública No. 6 de esta demarcación notarial, 00012825/0006 en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 19 de mayo de 2023 y por parte de la empresa Alttá Homes Centro Sur R.L de C.V. el (la) C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió reporte general de condominios de fecha 25 de junio de 2019, en el que se verificó que el Condominio **"Eger"** 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.
12. Se emitió el oficio DDU/COU/2714/2024 de fecha 20 de junio de 2024 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se indicó que el Condominio **"Eger"** cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, cumpliendo así 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 2024, el Propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado **"Eger"** la cantidad de \$9,482.50 (nueve mil cuatrocientos ochenta y dos pesos 50/100 M.N.), en un plazo no mayor a 10 días hábiles, así como los servicios prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente.

En cumplimiento a lo dispuesto por el 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; una vez validada la Fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar EVIDENCIA a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$303,634.32 (Trescientos tres mil seiscientos treinta y cuatro pesos 32/100 MN) correspondiente al diez por ciento (10%) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado "**Eger**" 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 dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a "Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Eger**", ubicado en en Cerrada Tempranillo número 111, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Los derechos derivados de la presente autorización deben 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 realizado los pagos el Promotor debe remitir copia simple de los comprobantes de pago en un plazo no mayor a 10 días hábiles 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 notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil del Condominio "**Eger**" se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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

Publíquese el presente documento, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con las mismas condiciones señaladas. En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación, se debe entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección y al representante legal de la Asociación de Condóminos, así mismo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

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 Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal; una vez realizado lo anterior debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano y al representante legal de la Asociación de Condóminos, así mismo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos

del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

**Atentamente**

**Lic. Alejandro Sterling Sánchez  
Secretario de Desarrollo Sostenible**

**SIN TEXTO**



**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 NOVIEMBRE DE 2021, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, SE DELEGAN FACULTADES A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.**

### **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 09 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, Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás disposiciones legales y reglamentarias.

**b)** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de noviembre del 2021, 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 aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de octubre de 2018, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano, de conformidad con el considerando 13 del presente acuerdo.

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

*I.- En materia de fraccionamientos:*

*I.I. La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro).*

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

*I. En materia de fraccionamientos:*

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

**OCTAVO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, así como a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, a dar seguimiento a las transmisiones gratuitas a favor del Municipio de Querétaro, que se deriven de ésta Delegación de facultades, para dar certeza técnica, jurídica y administrativa.

**DÉCIMO PRIMERO.** Este acuerdo no exime a los servidores públicos que desempeñen las funciones que se deriven del presente acuerdo de comparecer y, en su caso, responder ante las autoridades judiciales y administrativas por la emisión y, en su caso, responsabilidad de sus actos.....”.

**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 12 de agosto de 2024, el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. y El Bosque de Juriquilla, S.A. de C.V., solicitó la Denominación, Nomenclatura de Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento que pretende denominar “Lago de Juriquilla II”, ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P/1/1, 215 Z-3 P 1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001.

## **DICTAMEN TÉCNICO**

- Mediante Escritura Pública número 4 de fecha 06 de agosto de 1990, ante la fe del Lic. Octavio Gómez y Gómez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4, con ejercicio en la ciudad de San Luis Potosí, instrumento inscrito en su primer testimonio, en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Querétaro, bajo la partida 91 de fecha 30 de agosto de 1990, se hace constar la constitución de una sociedad anónima de capital variable, que otorga la sociedad CONSTRUCTORA Y ESTRUCTURAS DE CONCRETO, S.A de C.V. (CECSA), representada en este acto por el Ing. Joaquín Zendejas Pérez, los señores Ingenieros Joaquín Zendejas Pérez, Alfonso Cesar de Alba y las señoras Consuelo Hernández de Zendejas y Armida Saldívar de Cesar, se acuerda que la sociedad sea administrada por un Consejo de Administración integrado por 5 miembros designados de la manera siguiente: Ing. Joaquín Zendejas Pérez como Presidente, Ing. Alfonso Cesar de Alba como Secretario, Ing. Alejandro Zendejas Hernández como Tesorero, Consuelo Hernández de Zendejas como Primer Vocal y Armida Saldívar de Cesar como Segundo Vocal.
- Mediante Escritura Pública número 7,012 de fecha 04 de febrero de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría número 18 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público del Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo el folio Mercantil número 00002295

comparecen; el C.P. Camerino Hernández Gamboa, en su carácter de Delegado Especial de la persona moral denominada "SERENA RECOSTA", S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales; así mismo se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López el 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.

3. Mediante Escritura Pública número 67,832 de fecha 26 de mayo de 2008, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario adscrito a la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial, de la que es titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico mercantil número 34951-1 de fecha 10 de septiembre de 2008, se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada EL BOSQUE DE JURQUILLA, S.A de C.V., la sociedad se administra por el Consejo de Administración que estará integrado por los señores José Manuel Franco Velasco como presidente, Salvador Franco Velasco como Tesorero y Edmundo Salvador Jiménez y Suso como Secretario; a nombre y representación de la sociedad de manera conjunta o separada, cuentan con las siguientes facultades de poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de administración laboral, facultad de sustitución, poder general para actos de dominio.
4. Mediante Escritura Pública número 10,320 de fecha 19 de noviembre de 2009, ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría número 38 de esta Demarcación Notarial, se hace constar la revocación y el nombramiento de los miembros del consejo de administración de la sociedad mercantil denominada EL BOSQUE DE JURQUILLA, S.A de C.V., se acuerda que el consejo de administración se conforme por los señores Pedro Luis González Franyutti como Presidente, Salvador Franco Velasco como Secretario, José Manuel Franco Velasco como Tesorero y Marco Antonio Reyner Portes Gil como Vocal y a nombre y representación de la sociedad de manera conjunta o separada cuentan con las siguientes facultades poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de administración laboral, facultad de sustitución, poder general para actos de dominio.
5. Mediante Escritura Pública número 6,118 de fecha 23 de marzo de 2011, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, comparecen los señores Pedro Luis González Franyutti, Salvador Franco Velasco, José Manuel Franco Velasco y Marco Antonio Reyner Portes Gil, en su carácter de Presidente, Secretario, Tesorero y Vocal del Consejo de Administración respectivamente de la sociedad mercantil denominada EL BOSQUE DE JURQUILLA, manifiesta que viene a otorgar poderes; poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración limitado, a favor de la sociedad mercantil denominada sociedad mercantil denominada CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A de C.V.
6. Mediante Escritura Pública número 69,084 de fecha 06 de octubre de 2008, ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Titular de la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00262628/0002 de fecha 21 de enero de 2009, se hace constar la compraventa a favor de la sociedad mercantil denominada EL BOSQUE DE JURQUILLA S.A. de C.V., de la **Parcela 215 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie 1-46-92.05 ha.**
7. Mediante Escritura Pública número 69,083 de fecha 06 de octubre de 2008, ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Titular de la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00262617/0002 de fecha 20 de enero de 2009, se hace constar la compraventa a favor de la sociedad mercantil denominada EL BOSQUE DE JURQUILLA S.A. de C.V., de la **Parcela 212 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 2-28-27.74 ha.**
8. Mediante Escritura Pública número 77,583 de fecha 20 de mayo de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario adscrito a la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial de la que es titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00324846/0007 de fecha 22 de junio de 2011, se formaliza el contrato de compraventa de la **Parcela 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, con una superficie de 1-99-79.06 ha.**
9. La entonces Coordinación de Planeación Urbana, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante fusión de predios FUS201100671 de fecha 06 de diciembre de 2011, con una superficie total de 57,498.868 m<sup>2</sup> de las Parcelas 212 Z- 3 P 1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

- 10.**Mediante Escritura Pública número 81, 532 de fecha 24 de julio de 2012, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario adscrito a la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial de la que es titular el Lic. Pedro Cevallos Alcocer, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00438331/0001 de fecha 14 de septiembre de 2012, se protocoliza oficio y plano de la fusión de predios autorizada por la entonces Coordinación de Planeación Urbana, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante fusión de predios FUS201100671 de fecha 06 de diciembre de 2011, con una superficie total de 57,498.868 m<sup>2</sup> de las Parcelas 212 Z-3 P 1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 11.**La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio No. BOO.E.56.4-NO 1354 de fecha 06 de junio de 2012, emitió la validación del Estudio Hidrológico de la Parcela 215 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 12.**La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas, emitió el plano de Deslinde Catastral folio DMC2014133 de fecha 12 de septiembre de 2014, con una superficie total de terreno según levantamiento de 60,332.766 m<sup>2</sup>, ubicado en Parcelas 212 Z-3 P 1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 13.**Provincia Juriquilla mediante oficio ADMON IV/SCT-17/C17 de fecha 07 de septiembre de 2017, emite la actualización de la viabilidad del servicio de agua potable y alcantarillado para las Parcelas 212 Z-3 P 1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para desarrollar 340 viviendas.
- 14.**Mediante Escritura Pública número 1,623 de fecha 23 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría número 38 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario número 00438331/0004 de fecha 19 de octubre de 2017, se protocoliza el Acta de Ejecución de Deslinde y plano correspondiente a la Fusión de tres predios derivado de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con un área de terreno de 60,332.766 m<sup>2</sup>, autorizado por la Dirección de Catastro, mediante expediente DMC2017020 de fecha 22 de febrero de 2017.
- 15.**Mediante Escritura Pública número 6,117 de fecha 23 de marzo de 2021, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Público Titular de la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00438331/0006 de fecha 18 de junio de 2021, se hace constar lo siguiente:
- Contrato de compraventa del predio ubicado en la fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie total 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001.
  - Copropiedad del inmueble de la fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie total 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, entre la sociedad mercantil denominada EL BOSQUE DE JURQUILLA y la sociedad mercantil denominada CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V.
- 16.**La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas, emitió el plano de Deslinde Catastral folio DMC2017020 de fecha 22 de febrero de 2017, con una superficie total de terreno según levantamiento 60,332.766 m<sup>2</sup>, ubicado en Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 17.**La Comisión Federal de Electricidad División Bajío, mediante oficio 3706/2017, número de solicitud 01923659/2017 de fecha 10 de septiembre de 2017, emitió el presupuesto de cargas por obras específicas y de ampliación para los predios ubicados en las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 18.**La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS202106848 de fecha 11 de junio de 2021, emitió la ratificación para 66 viviendas para la fusión de tres Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie total 60,332.77 m<sup>2</sup>.

- 19.**La Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, emitió el dictamen previo de obra número CMPC/DPO/444/2021 de fecha 04 de noviembre de 2021, para 66 viviendas, ubicadas en la fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie total 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001.
- 20.**La Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, mediante oficio NO. VE/0186/2022 SCG-1680-22, expediente SR-001-22-D, de fecha 16 de febrero de 2022, emitió la Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un conjunto habitacional de 64 viviendas, localizadas en la fusión de tres Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 21.**La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/537/2022 de fecha 15 de noviembre de 2022, autorizó en Materia de Impacto Ambiental, el proyecto única y exclusivamente para una superficie de 60,332.76 m<sup>2</sup>, para 64 viviendas, vialidades y área verde, para el predio ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una e identificado con la clave catastral 140100123203001.
- 22.**La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/096/2023 de fecha 23 de enero de 2023, el Visto Bueno de Lotificación para el Fraccionamiento que pretende denominar "Lago de Juriquilla II", ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, quedando las superficies de la siguiente manera:

<b>TABLA DE SUPERFICIES GENERALES "LAGO DE JURIQUELLA II"</b>					
<b>USO</b>		<b>SUPERFICIE M2</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. LOTE</b>
<b>DONACIÓN</b>	<b>ÁREA VERDE</b>	<b>4,990.362</b>	<b>8.27%</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>3,016.683</b>	<b>5.00%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>PLAZA PÚBLICA</b>	<b>642.893</b>	<b>1.07%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>ÁREA VENDIBLE</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>30,925.524</b>	<b>51.26%</b>	<b>62</b>	<b>62</b>
	<b>COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>	<b>794.469</b>	<b>1.32%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>ÁREA NO VENDIBLE</b>	<b>DERECHO DE PASO</b>	<b>387.226</b>	<b>0.64%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>ZONA FEDERAL</b>	<b>10,427.578</b>	<b>17.28%</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>VIALIDAD</b>	<b>9,148.026</b>	<b>15.16%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>		<b>60,332.766</b>	<b>100.00%</b>	<b>62</b>	<b>71</b>

Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo siguiente: **por concepto de Área Verde una superficie de 4,990.362 m<sup>2</sup>, por concepto de Equipamiento una superficie de 3,016.683 m<sup>2</sup>, por concepto de Plaza Pública una superficie de 642.893 m<sup>2</sup> y por concepto de Vialidades una superficie de 9,148.026 m<sup>2</sup>.**

- 23.**La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el pago de Impuesto Predial, mediante Recibo Oficial No. Z-2152286 de fecha 17 de enero de 2024, para la fusión de tres Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 24.**La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emitió la Constancia de Situación Fiscal de fecha 01 de agosto de 2024, para CECSA DE QUERETARO DEL CENTRO, S.A de C.V., RFC CCQ0111131R5, con domicilio en Avenida Juan Caballero y Osio, número 298, Fraccionamiento Bosques del Acueducto, Código Postal 76020, Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad.
- 25.**La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/00677/2024 de fecha 11 de junio de 2024, emitió la prórroga de la vigencia de factibilidad, de los servicios de agua potable alcantarillado y drenaje pluvial para un conjunto habitacional de 64 viviendas, localizadas en la fusión de tres Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215

Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cual tiene una vigencia hasta el 11 de diciembre de 2024.

**26.** Personal de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, realizó la visita al Fraccionamiento que pretende denominar "Lago de Juriquilla II", ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001.

**27.** Referente a la nomenclatura propuesta por el Desarrollador para las vialidades del Fraccionamiento que pretende denominar "Lago de Juriquilla II", ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Lago Iseo
- Lago Turkana

Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, se constató que la nomenclatura de la vialidad propuesta Lago Iseo, no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, y la vialidad denominada La Turkana sirve para dar continuidad a la nomenclatura existente del Fraccionamiento Lago de Juriquilla, que colinda con Fraccionamiento que pretende denominar "Lago de Juriquilla II", se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- **Lago Iseo**
- **Lago Turkana**

**28.** El Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el pago correspondiente por los Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación para el Fraccionamiento que pretende denominar "Lago de Juriquilla II", ubicado en la Fusión de las Parcelas: 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P 1/1 y 211 Z-3 P1/1, del Ejido El Nabo, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup>; e identificado con la clave catastral 140100123203001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, según lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, como a continuación se indica:

<b>FRACCIONAMIENTO "LAGO DE JURIQULLA II"</b>				
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>LONGITUD ML.</b>	<b>POR CADA</b>	<b>POR CADA</b>	<b>TOTAL</b>
		<b>100.00 ML</b>	<b>EXCEDENTE</b>	
		<b>\$893.53</b>	<b>\$89.02</b>	
<b>Lago Iseo</b>	670.147	\$ 5,361.18	\$ 623.14	\$ 5,984.32
<b>Lago Turkana</b>	193.721	\$ 893.53	\$ 801.18	\$ 1,694.71
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 6,254.71</b>	<b>\$ 1,424.32</b>	
			<b>TOTAL</b>	<b>\$ 7,679.03</b>

*(Siete mil seiscientos setenta y nueve pesos 03/100 M.N.)*

**29.** Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento que pretende denominar "Lago de Juriquilla II", ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN FRACCIONAMIENTO "LAGO DE JURIQULLA II"**

\$ 9,932,005.31	X la tasa aplicable 2.30%	\$ 228,436.12
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 228,436.12</b>

*(Doscientos veintiocho mil cuatrocientos treinta y seis pesos 12/100 M.N.)*



**30.** Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento que pretende denominar "Lago de Juriquilla II", ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL  
FRACCIONAMIENTO "LAGO DE JURIQUELLA II"**

Superficie Habitacional.	30,925.524 m <sup>2</sup> X 47.77 m <sup>2</sup>	\$ 1,477,337.02
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 1,477,337.02</b>

*(Un millón cuatrocientos setenta y siete mil trescientos treinta y siete pesos 02/100 M.N.)*

**31.** Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y Servicios (mixto) del Fraccionamiento que pretende denominar "Lago de Juriquilla II", ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS  
FRACCIONAMIENTO "LAGO DE JURIQUELLA II"**

Superficie Vendible Comercial.	794.469 m <sup>2</sup> X	\$ 60.79 \$ 48,303.07
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 48,303.07</b>

*(Cuarenta y ocho mil trescientos tres pesos 07/100 M.N.)*

**32.** Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación del Fraccionamiento que pretende denominar "Lago de Juriquilla II", ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, la siguiente cantidad \$7,450.07 (*Siete mil cuatrocientos cincuenta pesos 07/100 M.N.*).

**33.** Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento que pretende denominar "Lago de Juriquilla II", ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, la siguiente cantidad \$7,450.07 (*Siete mil cuatrocientos cincuenta pesos 07/100 M.N.*).

**34.** Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento que pretende denominar "Lago de Juriquilla II", ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, la siguiente cantidad \$2,709.90 (*Dos mil setecientos nueve pesos 90/100 M.N.*).

**MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/2043/2024 DE FECHA 23 DE SEPTIEMBRE DE 2024, SE INFORMA QUE EL DÍA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2024, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA CUAL, POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:**

**ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA DENOMINACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LOTIFICACIÓN Y LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO**

**DENOMINADO "LAGO DE JURQUILLA II", DELEGACIÓN MUNICIPAL SANTA ROSA JÁUREGUI DE ESTA CIUDAD.**

**RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza** que se les otorgue a las personas morales denominadas CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V. y EL BOSQUE DE JURQUILLA, S.A. de C.V., **la Denominación del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001.
2. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza** que se les otorgue a las personas morales denominadas CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V. y EL BOSQUE DE JURQUILLA, S.A de C.V., **la Lotificación del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, como lo señala el considerando 22 del presente Estudio Técnico.
3. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza** que se les otorgue a las personas morales denominadas CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V. y EL BOSQUE DE JURQUILLA, S.A de C.V., **la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso de que el desarrollador no realice las obras de urbanización debe 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.

4. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza** que se les otorgue a las personas morales denominadas CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V. y EL BOSQUE DE JURQUILLA, S.A de C.V., **la Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, como lo señala el considerando 27 del presente Estudio Técnico.
5. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:
  - La Modalidad de **regularización por el avance en la ejecución de obras de urbanización**, para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al Considerando 26, del presente Estudio Técnico.
  - Los servicios prestados al **Dictamen Técnico por Derechos de Nomenclatura de las vialidades** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al Considerando 28, del presente Estudio Técnico.
  - Los servicios prestados al **Dictamen Técnico por los Derechos de Supervisión** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al Considerando 29 del presente Estudio Técnico.
  - Los impuestos por **Superficie Vendible Habitacional** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al considerando 30, del presente Estudio Técnico.
  - Los impuestos por **Superficie Vendible Comercial y de Servicios** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al considerando 31, del presente Estudio Técnico.
  - Servicios prestados al **Dictamen Técnico por la Lotificación** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al Considerando 32, del presente Estudio Técnico.
  - Servicios prestados al **Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al Considerando 33 del presente Estudio Técnico.
  - Los servicios prestados al **Dictamen Técnico por los Derechos de Denominación** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", como se señala en el Considerando 34 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

6. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del 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 4,990.362 m<sup>2</sup>, por concepto de Equipamiento una superficie de 3,016.683 m<sup>2</sup>, por concepto de Plaza Pública una superficie de 642.893 m<sup>2</sup> y por concepto de Vialidades una superficie de 9,148.026 m<sup>2</sup>.**, como se señala en la tabla de superficies generales, del Considerando 22 del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro.
7. El desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, las siguientes autorizaciones para el Fraccionamiento denominado "**Lago de Juriquilla II**", ubicado la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad:
  - Dictamen de Impacto Vial, emitido por la Secretaría de Movilidad por el total de las viviendas del Fraccionamiento.
  - Proyecto de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, autorizado por la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, por el total de las viviendas del Fraccionamiento.
  - Proyecto autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, por el total de las viviendas del Fraccionamiento.
  - Proyecto de Áreas Verdes y Alumbrado Público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, por el total de las viviendas del Fraccionamiento.
  - Estudio Hidrológico aprobado por la CONAGUA, para la superficie total del Fraccionamiento.
8. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. Conforme a lo establecido en el artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
11. En los lotes con uso de suelo comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), así mismo 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 deben conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. Se podrá constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. Previo a solicitar la autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

14. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas la Municipio de Querétaro.
15. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
16. 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 y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
17. De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo Fraccionamiento.
18. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al artículo 112,113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
19. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.
20. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
21. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

**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 NOVIEMBRE DEL 2021, 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 9 DE OCTUBRE DE 2018, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; SEGUNDO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES SIGUIENTES: I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.II. LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO). TODAS AQUELLAS**

**RELOTIFICACIONES QUE IMPLIQUEN LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO), SERÁN FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO. TERCERO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA 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). SÉPTIMO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.**

## **ACUERDO**

**PRIMERO.** Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** que se les otorgue a las personas morales denominadas CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V. y EL BOSQUE DE JURIQUILLA, S.A. de C.V., **la Denominación del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001.

**SEGUNDO.** Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** que se les otorgue a las personas morales denominadas CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V. y EL BOSQUE DE JURIQUILLA, S.A de C.V., **la Lotificación del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, como lo señala el considerando 23 del presente Estudio Técnico.

**TERCERO.** Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** que se les otorgue a las personas morales denominadas CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V. y EL BOSQUE DE JURIQUILLA, S.A de C.V., **la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso de que el desarrollador no realice las obras de urbanización debe 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.

**CUARTO.** Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza** que se les otorgue a las personas morales denominadas CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A de C.V. y EL BOSQUE DE JURIQUILLA, S.A de C.V., **la Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 212 Z-3 P1/1, 215 Z-3 P1/1 y 211 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 60,332.766 m<sup>2</sup> e identificado con la clave catastral 140100123203001, como lo señala el considerando 28 del presente Estudio Técnico.

**QUINTO.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- La Modalidad de **regularización por el avance en la ejecución de obras de urbanización**, para el Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al Considerando 26, del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al **Dictamen Técnico por Derechos de Nomenclatura de las vialidades** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al Considerando 28, del presente Estudio Técnico.



- Los servicios prestados al **Dictamen Técnico por los Derechos de Supervisión** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al Considerando 29 del presente Estudio Técnico.
- Los impuestos por **Superficie Vendible Habitacional** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al considerando 30, del presente Estudio Técnico.
- Los impuestos por **Superficie Vendible Comercial y de Servicios** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al considerando 31, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al **Dictamen Técnico por la Lotificación** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al Considerando 32, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al **Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", conforme al Considerando 33 del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al **Dictamen Técnico por los Derechos de Denominación** del Fraccionamiento "Lago de Juriquilla II", como se señala en el Considerando 34 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

**SEXTO.** Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del 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 4,990.362 m<sup>2</sup>, por concepto de Equipamiento una superficie de 3,016.683 m<sup>2</sup>, por concepto de Plaza Pública una superficie de 642.893 m<sup>2</sup> y por concepto de Vialidades una superficie de 9,148.026 m<sup>2</sup>.**, como se señala en la tabla de superficies generales, del Considerando 22 del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro.

**SÉPTIMO.** El desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, las siguientes autorizaciones para el Fraccionamiento denominado "**Juriquilla Fray**", ubicado la Fusión de las Parcelas 81 Z-9 P1/1, 82 Z-9 P1/1, 89 Z-9 P1/1 y 90 Z-9 P1/1 del Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad:

- Dictamen de Impacto Vial, emitido por la Secretaría de Movilidad por el total de las viviendas del Fraccionamiento.
- Proyecto de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, autorizado por la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, por el total de las viviendas del Fraccionamiento.
- Proyecto autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, por el total de las viviendas del Fraccionamiento.
- Proyecto de Áreas Verdes y Alumbrado Público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, por el total de las viviendas del Fraccionamiento.
- Estudio Hidrológico aprobado por la CONAGUA, para la superficie total del Fraccionamiento.

**OCTAVO.** En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**NOVENO.** En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO.** Conforme a lo establecido en el artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.



**DÉCIMO PRIMERO.** 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 de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), así mismo 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 deben 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 SEGUNDO.** Se podrá constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO TERCERO.** Previo a solicitar la autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

**DÉCIMO QUINTO.** 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 SEXTO.** 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 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 SÉPTIMO.** 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 OCTAVO.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al artículo 112,113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

**DÉCIMO NOVENO.** El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

**VIGÉSIMO PRIMERO.** El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos

anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo conforme a lo establecido en el artículo 189, del Código Urbano del Estado de Querétaro que señala:

*Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador 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.*

*Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*

*El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización. En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).*

*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 Desarrollador desde la fecha de notificación, 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 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador en un plazo máximo de 60 sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al 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 Consejería Jurídica 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, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, y a las personas morales denominadas CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. y El Bosque de Juriquilla, S.A. de C.V.

**Querétaro, Querétaro, a 25 de septiembre de 2024**  
**A t e n t a m e n t e**

**Lic. Alejandro Sterling Sánchez**  
**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 septiembre de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, del Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 149 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 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 el artículo 149 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.
3. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/445/2023, de fecha 03 de Mayo de 2023, emite el visto bueno de Relotificación para el Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
4. Derivado de lo anterior, el día 28 de Julio de 2023, ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por el Arquitecto José Guadalupe Ramírez del Carmen, Representante Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión número 1451027740, a través del cual solicita: la Relotificación, Renovación, Ratificación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura, Ratificación y Ampliación de LA Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; Radicándose dicha petición en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios bajo el número de expediente **52/DSRJ F4.**
5. Mediante Escritura Pública número 29,676, de fecha 15 de abril de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión identificado con el número 1451027740, documento

debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio inmobiliario número 276952/7, el día 06 de julio de 2015.

6. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio **SAY/DAI/1102/2023**, de fecha 28 de Julio de 2023, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera el estudio técnico correspondiente, dependencia que da contestación mediante el oficio **SEDESO/DDU/COU/FC/796/2023**, en fecha 30 de Agosto de 2023, a través del cual remite el estudio técnico con folio ET-F/06/2023, concerniente a la solicitud de referencia, misma que se cita a continuación:

#### “... ANTECEDENTES

1. Mediante oficio SAY/DAI/1102/2023 de fecha 28 de julio de 2023, el Lic. Rodrigo De La Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios, por instrucción del M. en D. Jesús Roberto Franco González Secretario del Ayuntamiento, solicitó a petición del Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, identificado con el número 1451027740, solicita la **Relotificación, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras Urbanización, Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes, Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura** del Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, ubicado en la Delegación de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 71,415 de fecha 08 de septiembre de 2009, ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 10 de esta ciudad, de la que es Titular el Lic. Leopoldo Espinoza Arias, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00276952/0004 de fecha 26 de noviembre de 2009, se hace constar el contrato de compraventa por una parte el señor J. Doroteo Tomas Estrada Araujo, con la comparecencia de su conyugue la señora Ma. Soledad Ortiz Padilla, representado en este acto por su Apoderado el Señor Wenceslao Abraham Estrada Araujo, en su carácter de la parte vendedora y por otra parte la persona moral denominada ARZENTIA S.A de C.V., por conducto de su apoderado general el señor Ing. Sebastián Odriozola Canales en su carácter de la parte compradora y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 35 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui con una superficie de 14,678.35 m<sup>2</sup>.

3. Mediante Escritura Pública número 71,416 de fecha 08 de septiembre de 2009, ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 10 de esta ciudad, de la que es Titular el Lic. Leopoldo Espinoza Arias, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00264135/0004 de fecha 24 de noviembre de 2009, se hace constar el contrato de compraventa por una parte el Señor Daniel Lázaro Olalde Espinosa, con la comparecencia de su conyugue la señora Ma. Josefina Guadalupe Bárcenas Elías, representado en este acto por el Señor Wenceslao Abraham Estrada Araujo, en su carácter de la parte vendedora y por otra parte la persona moral denominada ARZENTIA S.A de C.V., por conducto de su apoderado general el señor Ing. Sebastián Odriozola Canales en su carácter de la parte compradora y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 44 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui con una superficie de 75,510.30 m<sup>2</sup>.

4. Mediante Escritura Pública número 9,494 de fecha 21 de julio de 2011, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00264454/0015 de fecha 19 de diciembre de 2012, se hace constar la compraventa a “ARZENTIA S.A de C.V.”, por conducto del señor Ing. Sebastián Odriozola Canales en su carácter de la parte compradora y de otra los Señores J. Rosario Abel Elías Estrella y Paula Luisa Espinosa Cárdenas, en lo sucesivo la parte vendedora, representado en este acto por el Señor Alejandro Tamayo Ibarra, se hace constar la compraventa de la Parcela 43 Z-1 P1/1 Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 5-76-5-31 Ha.

5. Mediante Escritura Pública número 16,114 de fecha 18 de marzo de 2013, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00264453/0024 de fecha 10 de junio de 2013, se hace constar la compraventa que celebran por una parte la sociedad “PARADIAN”, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el señor Ramiro Rafael García González y de otra los señores J. Rosario Olalde Juárez y Ma. Agustina González Gutiérrez, en los sucesivos la parte vendedora, representados en este acto por el Señor Alejandro Tamayo Ibarra, se hace constar la compraventa de la Parcela 42 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 5-59-77.04 Ha.

6. Mediante Escritura Pública número 16,121 de fecha 18 de marzo de 2013, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00282420/0022 de fecha 13 de junio de 2013, se hace constar la compraventa que celebran por una parte la Sociedad “EMBLEM CAPITAL MANAGERS”, S.A. Promotora

de Inversión de Capital Variable en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Rodolfo Juan Zambrano Villareal y de otra los Señores Felipe Martínez Gutiérrez y Esperanza Balderas Ortiz, en lo sucesivo la parte vendedora, representados en este acto por el Señor Alejandro Tamayo Ibarra, se hace constar la compraventa de la Parcela 67 Z-1 P/1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 0-84-64-92 Ha.

7. Mediante Escritura Pública número 16,123 de fecha 18 de marzo de 2013, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00282419/0022 de fecha 03 de junio de 2013, se hace constar la compraventa que celebran por una parte la Sociedad "EMBLEM CAPITAL MANAGERS", S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, representada en este acto por el Señor Rodolfo Juan Zambrano Villareal y de otra los Señores Florencio Martínez Ortiz y María Pueblito Balderas Ortiz, en lo sucesivo la parte vendedora representada en este acto por el Señor Alejandro Tamayo Ibarra, la compraventa de la Parcela 68 Z-1 P/1/1 Zona 1 Ejido el Nabo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 0-98-21-57 Ha.

8. Mediante Escritura Pública número 29,679 de fecha 15 de abril de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00276952/0007, 00264135/0006, 00264112/0006, 00264114/0006, 00264105/0006, 00264103/0006, 00264106/0006, 00264454/0017, 00282420/0024, 00282419/0024, 00282415/0025, 00282659/0025, 00264453/0026, 00282661/0010, 00282650/0010, 00282414/0010, 00318815/0010, 00282416/0010, 00247696/0024, 00282658/0006, 00420748/0006, 00282412/0024, 00420736/0006 y 00420747/0006 de fecha 06 de julio de 2015, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, identificado con el número 1451027740, que celebran por una parte la sociedad mercantil ARZENTIA S.A. de C.V., por conducto de su Representante Legal el señor Pablo Odriozola Canales, como Fideicomitente-Fideicomisario A, la persona moral denominada COMARCA GRANDE S.A. de C.V., por conducto de su apoderado general, el señor José Agustín Valdés Canales, como Fideicomitente-Fideicomisario B, la persona moral denominada JLBINDESA, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, por conducto de su apoderado general, el señor Luis Javier Sanz Lozano como Fideicomitente-Fideicomisario C, la Empresa RZ UNO, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, por conducto de su apoderado general el señor Arturo Reyes García como Fideicomitente-Fideicomisario D, la sociedad mercantil denominada EMBLEM CAPITAL MANAGERS, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, por conducto de su apoderado legal, el Señor Rodolfo Juan Zambrano Villareal, como Fideicomitente-Fideicomisario E, la persona moral denominada PARADIAN, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, por conducto de su apoderado legal, el señor Ramiro Rafael García González como el Fideicomitente-Fideicomisario F, la sociedad mercantil denominada Corporativo Complejos Residenciales, S.A. de C.V., por conducto de su apoderado legal el señor Pablo Humberto Corona Artigas, como Fideicomitente-Fideicomisario Desarrollador, y la Institución Denominada Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, a quien en lo sucesivo de le denomina como la FIDUCIARIA, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios, Karla Máyla Flores Castillo y Emanuel Alejandro Díaz Báez, conformando el patrimonio del Fideicomiso con 24 inmuebles con una superficie total de 675,060.21 m<sup>2</sup> y los siguientes inmuebles son relativos a esta autorización:

- Parcela 35 Z-1 P/1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 14, 678.35 m2.
- Parcela 44 Z-1 P/1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 75, 510.30 m2.
- Parcela 43 Z-1 P/1/1 Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 5-76-5-31 Ha.
- Parcela 42 Z-1 P/1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 5-59-77.4 Ha.
- Parcela 67 Z-1 P/1/1 del Ejido El Nabo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 0-84-64-92 Ha.
- Parcela 68 Z-1 P/1/1 del Ejido El Nabo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad con una superficie de 0-98-21-57 Ha.

Así mismo se otorga el poder a favor de los señores José Guadalupe Ramírez del Carmen, Aracely Rodríguez Zárate, Luis Sánchez Martínez y Ricardo Armando Reyes González, para que en conjunto o indistintamente actúen a nombre del Fideicomiso con las siguientes facultades, Poder General para Actos de Administración en cuanto asuntos Laborales, Poder para Representar a la Sociedad, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder Especial para Actos de Dominio.

9. Mediante Escritura Pública número 43,941 de fecha 07 de julio de 2020, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz, Notario Titular de la Notaría número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00612026/0003 y 0065250/0003 de fecha 30 de septiembre de 2020, se hace constar lo siguiente: El segundo convenio de aportación de inmuebles, al patrimonio del "Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión, identificado con el número 1451027740", en el que comparecen por una parte:



- La sociedad mercantil denominada ARZENTIA, sociedad anónima de capital variable, por conducto de su representante legal el señor Sebastián Odriozola Canales, como "Fideicomitente Fideicomisario A".
- La persona moral denominada Comarca Grande, sociedad anónima de capital variable, por conducto de su apoderado general, el señor José Agustín Valdés Canales, como el "Fideicomitente-Fideicomisario B".
- La persona moral denominada JL BIENDESA, sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, por conducto de su apoderado general, el señor Luis Javier Sanz Lozano, como el "Fideicomitente-Fideicomisario C".
- La empresa RZ UNO, sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, por conducto de su apoderado general, el señor Jorge Arturo Reyes García, como el "Fideicomitente-Fideicomisario D".
- La sociedad mercantil denominada EMBLEM CAPITAL MANAGERS, sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, por conducto de su apoderado legal, el señor Rodolfo Juan Zambrano Villarreal, como "Fideicomitente-Fideicomisario E".
- La persona moral denominada PARADIAN, sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, por conducto de su apoderada legal la señorita Marianela García Matar, como el "Fideicomitente-Fideicomisario F".
- En lo sucesivo al referirse a todos ellos como Fideicomitentes Fideicomisarios Inmobiliarios y de una segunda parte la institución denominada Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, a quien en lo sucesivo se le denominará como la Fiduciaria, representada en este acto por sus delegados fiduciarios Karla Máyela Flores Castillo y Emmanuel Alejandro Díaz Báez.

**10.** La Comisión Nacional del Agua mediante oficio BOO.E.56.1-03195 de fecha 15 de noviembre de 2011, declara procedente otorgar a Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V., la prórroga de la vigencia del Título de Concesión de Aguas Nacionales del Subsuelo No. 4QRO102152/12HMG95 por un plazo de quince años contados a partir del 15 de febrero de 2010.

**11.** Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V. siendo el organismo operador, otorga la factibilidad de agua para 893 viviendas a favor de Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 1451027740, factibilidad que tiene como objeto prestar el servicio de agua potable al Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**12.** La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio BOO.921.04-2618 de fecha 07 de octubre de 2015, valida la metodología empleada y los resultados obtenidos en el Estudio Hidrológico para el predio identificado como Fideicomiso Irrevocable de Administración para el Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión, número 1451027740 de la Fiduciaria Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**13.** Mediante Escritura Pública número 35,352 de fecha 27 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00549114/0001 de fecha 22 de noviembre de 2016, se hace constar la protocolización de la Licencia de Fusión de predios número FUS201600290 de fecha 12 de agosto de 2016 y el plano de la misma fecha, mediante la cual se autoriza fusionar las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, quedando una superficie total de 222,057.49 m<sup>2</sup>, que solicita Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 1451027740 por conducto de su Apoderado Legal el señor José Guadalupe Ramírez del Carmen.

**14.** Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201608525 de fecha 16 de noviembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible ubicar un desarrollo habitacional de 532 viviendas en una superficie de 133,180.81 m<sup>2</sup>, correspondiente a la fracción oriente del predio perteneciente a las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**15.** La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP-487/2016 de fecha 08 de diciembre de 2016, informó que existe la factibilidad de suministrar energía eléctrica para el Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**16.** La Secretaría de Movilidad, mediante oficio No. SEMOV/1689/2017 de fecha 27 de julio de 2017 y plano autorizado de fecha 01 de agosto de 2017, considera factible la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad para un Desarrollo Habitacional con un máximo de 532 viviendas denominado "Grand Preserve" ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68



todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Operaciones.

**17.** Mediante Escritura Pública número 37,301 de fecha 14 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00549114/0004 de fecha 31 de agosto de 2017, se hace constar la protocolización del Acta Circunstanciada para aclaración, señalamiento de linderos en campo de fecha 08 de marzo de 2017 y plano de Deslinde Catastral de fecha 25 de mayo de 2017 para el predio perteneciente a las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, que solicitó Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat como Fideuciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 1451027740, por conducto de su Apoderado Legal el señor José Guadalupe Ramírez del Carmen.

**18.** Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V. mediante oficio FS/025/2017 autorizó los proyectos de infraestructura de Drenaje Pluvial, Agua Potable y Drenaje Sanitario, mismos que cuentan con las especificaciones técnicas requeridas para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**19.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/272/2017 de fecha 28 de agosto de 2017, autoriza en Materia de Impacto Ambiental su procedencia para la construcción de 519 viviendas y una zona comercial, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Operaciones.

**20.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1205/2017 de fecha 20 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Grand Preserve", a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**21.** Mediante Acuerdo de Acuerdo de Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con número de expediente EXP. 39/17 de fecha 01 de diciembre de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Grand Preserve", a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**22.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Octavo y Transitorio Primero del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 39/17 de fecha 01 de diciembre de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Grand Preserve", a ubicarse en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad el desarrollador presenta:

- Recibo oficial No. R-10012588 por derechos de nomenclatura de las vialidades, recibo No. R-10012587 por supervisión de obras de urbanización, recibo No. R-5000985 por impuesto sobre Fraccionamientos por superficie vendible habitacional, recibo No. R-5000984 por impuesto sobre Fraccionamientos por superficie vendible habitacional comercial y servicios, recibo No. R-10012594 por dictamen técnico de nomenclatura y denominación del Fraccionamiento, recibo No. R-10012589 por dictamen técnico de venta provisional de lotes, recibo No. Z-8219247 por autorización de lotificación del Fraccionamiento, recibo No. R-5000986 por impuesto sobre Fraccionamientos por superficie vendible comercial y servicios, recibo R-10012591 por dictamen técnico de licencia de ejecución de obras de urbanización.
- Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 61 Tomo II, Año III de fecha 06 de febrero de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21 de fecha 16 de marzo de 2018 y No. 23 de Fecha 23 de marzo de 2018, publicación del periódico Diario de Querétaro de fecha viernes 15 de diciembre de 2017.

**23.** Mediante Acuerdo de Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con número de expediente EXP.- 05/18 de fecha 13 de febrero de 2018, se emitió la Autorización de Modificación del Acuerdo de fecha 01 de diciembre de 2017, relativo a la Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**24.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero y Transitorio Segundo del Acuerdo de Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con número de expediente EXP.- 05/18 de fecha 13 de febrero de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de Modificación del Acuerdo de fecha 01 de diciembre de 2017, mediante el cual aprobó la

Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Municipal No. 63 Tomo III, Año III de fecha 06 de marzo de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 23 de Fecha 23 de marzo de 2018.
- Transitorio Segundo: Mediante Escritura Pública número 39,086 de fecha 09 de abril de 2018, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00597311/0005 de fecha 26 de octubre de 2018, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Licencia de Subdivisión de predios con folio FUS201800297 de fecha 26 de julio de 2018, para quedar la Fracción 1 de 133,115.63 m<sup>2</sup>, con uso habitacional y la fracción 2 con una superficie de 88,941.90 m<sup>2</sup> en zona de preservación ecológica de protección especial.

26. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/1160/2018 de fecha 10 de agosto de 2018, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación para el Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, derivado de la subdivisión de predios, sin modificar la densidad, vialidades, ni áreas de transmisión previamente autorizadas, quedando las superficies generales del Fraccionamiento como se indica en el plano.

27. Mediante Acuerdo de Delegación de Facultades de fecha 24 de agosto de 2018, identificado con el expediente EXP. 28/18, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la autorización de Relotificación y Ratificación de Nomenclatura de las Vialidades para el Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

28. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Cuarto, Sexto, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de fecha 24 de agosto de 2018, identificado con el expediente número EXP. 28/18, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible emite la autorización de la Relotificación y Ratificación de Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", el Desarrollador presenta:

- Cuarto. Mediante Escritura Pública número 39,609 de fecha 26 de junio de 2018, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00597572/0002, 00597569/0002, 00597408/0002, 00597487/0002, 00597571/0002, 00597568/0002, 00597519/0002 y 00597521/00021, de fecha 26 de octubre de 2018, se hace constar la transmisión a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 6,668.81 m<sup>2</sup>, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de 5,713.03 m<sup>2</sup>, por concepto de Áreas Verdes una superficie de 1,332.38 m<sup>2</sup>, por concepto de Plazas una superficie de 31,853.71 m<sup>2</sup>, por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve".
- Quinto. Para cumplir con lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá realizar los pagos correspondientes de: • Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el considerando 28, del presente Dictamen. • Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ratificación de Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el considerando 29 del presente Dictamen. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.
- Sexto. Mediante Escritura Pública número 39,051 de fecha 02 de abril de 2018, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00597311/0002, 00597311/0003 y 00597311/0004, de fecha 26 de octubre de 2018, se hace constar la protocolización del Acuerdo identificado con el Expediente 39/17 de fecha 01 de diciembre de 2017, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de las vialidades y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero. Publicación de la Gaceta Municipal de fecha 24 de septiembre de 2018, Año III, No. 74, Tomo IV, publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI, de fecha 07 de septiembre de 2018, No. 79 y Tomo CLI, de fecha 14 de septiembre de 2018, No. 81.
- Transitorio Tercero. Mediante Escritura Pública número 39, 051 de fecha 02 de abril de 2018, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00597311/0001, 00597313/0001, 00597372/0001, 00597372/0001 al 00597480/0001, 00597489/0001 al 00597523/0001, 00597524/001 al 00597561/0001, 00597481/0001 al 00597488/0001, 00597563/0001 al 00597572/0001, 00597361/0001 al 00597371/0001, 00597330/0001 al 00597360/0001 y 00597311/0007 de fecha 26 de octubre de 2016, se hace constar la protocolización de la Licencia de Subdivisión de predios folio FUS201800297 de fecha 26 de julio de 2018 y la protocolización del presente Acuerdo.

**29.** La Secretaría de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/4375/2018 de fecha 12 de septiembre de 2018, emite el avance de las obras de urbanización del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**30.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/1727/2018 de fecha 22 de noviembre de 2018, autoriza el Visto Bueno de Relotificación para el Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, derivado de la disminución de superficie condominal, aumentando la superficie unifamiliar, la creación de nuevas vialidades, así como el aumento de la superficie de áreas verdes, de acuerdo con las superficies generales del Fraccionamiento.

**31.** Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS2018 3904-A de fecha de fecha 22 de enero de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la ratificación del Dictamen anterior DUS201608525 de fecha 16 noviembre de 2016, para un desarrollo habitacional con 532 viviendas en una superficie de 133,180.81 m<sup>2</sup>, correspondiente a la Fracción oriente del predio perteneciente a las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**32.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de agosto de 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Ampliación y Ratificación de Nomenclatura y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas Z-1 P 1/1 del Ejido el Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**33.** En cumplimiento a la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de agosto de 2019, se dio cumplimiento a los Acuerdos Séptimo, Octavo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Ampliación y Ratificación de Nomenclatura y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", el Desarrollador presenta:

Séptimo: Mediante Escritura Pública número 36,609 de fecha 26 de junio de 2018, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaria número 32 de esta Demarcación instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00597572/0002, 00597569/0002, 00597408/0002, 00597487/0002, 00597571/0002, 00597568/0002, 00597519/0002 y 00597521/0002 de fecha 26 de octubre de 2018, se hace constar la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 619.20 m<sup>2</sup>, por concepto de área verde y una superficie de 9,709.74 m<sup>2</sup> por concepto de Vialidades del Fraccionamiento.

Octavo. La Secretaría de Finanzas emite los recibos oficiales por los conceptos de:

- Recibo Oficial No. R-5002586 de fecha 10 de febrero de 2020, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. R-5002585 de fecha 10 de febrero de 2020, por los servicios prestados al Dictamen Técnico la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. R-5002584 de fecha 10 de febrero de 2020, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. R-5002583 de fecha 10 de febrero de 2020, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. R-5002587 de fecha 10 de febrero de 2020, por los Derechos de Ampliación de nomenclatura y de las vialidades de nueva creación del Fraccionamiento.

Transitorio Primero. Publicaciones de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, primera publicación de fecha 04 de febrero de 2020, Año II, No. 36 Tomo II, segunda y publicación de fecha 25 febrero de 2020, Año II, No. 37 Tomo II y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", primera publicación de fecha 16 de marzo de 2018, No. 21, Tomo CLI y segunda población de fecha 23 de marzo de 2018, Tomo CLI, No. 23

Transitorio Tercero. Mediante Escritura Pública número 45,617 de fecha 28 de julio de 2021, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaria número 32 de esta Demarcación instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00597311/0071, 00597406/0004 al 00657083/0001, se hace constar la protocolización del Acuerdo.

**34.** La Comisión Federal de Electricidad, emite plano de Red Eléctrica de distribución subterránea de baja tensión de fecha 30 de octubre de 2019 para el Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**35.** La Comisión Federal de Electricidad, emite la factibilidad del suministro de energía eléctrica para una superficie de 35,710.49 m<sup>2</sup> para el Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

36. La Coordinación de Ordenamiento Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Licencia de Fusión de Predios de las Parcelas 69 Z-1 P1/1 y 70 Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con las siguientes superficies, para quedar una superficie total de 35,710.49 m<sup>2</sup>.

PARCELA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
69	18,547.52
70	17,162.97
<b>TOTAL M<sup>2</sup></b>	<b>35,710.49</b>

37. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS202109230 de fecha 27 de agosto de 2021, para un Desarrollo Habitacional con 139 viviendas para las Parcelas 69 Z-1 P1/1 y 70 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

38. Fraccionamientos Selectos, S.A de CV. de fecha 19 de octubre de 2022 emitió la Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado para 671 viviendas que pertenecen al Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

39. El Área de Coordinación Municipal de Protección Civil de la Secretaría de Gobierno Municipal, emitió el Dictamen Previo de Obra CMPC/DPO/383/2022 de fecha 28 de noviembre de 2022, para un Desarrollo Habitacional con 532 viviendas para el Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

40. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio No. SEDES0/DDU/COU/FC/445/2023 de fecha 03 de mayo de 2023, el Visto Bueno de Relotificación para el Fraccionamiento "GRAND PRESERVE", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a que se modificó la superficie general del Fraccionamiento aumentando en 35,740.48 m<sup>2</sup>, generando nueva superficie habitacional (27,093.48 m<sup>2</sup>) con 671 viviendas y con un total de 538 lotes, modificando la traza urbana, modificando las superficies de transmisión gratuita, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES GRAND PRESERVE				
USO	SUPERFICIE	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	76,695.43	45.43	500	671
EQUIPAMIENTO (DONACION)	8,465.57	5.01	3	0
AREA VERDE (DONACION)	8,170.55	4.84	12	0
PLAZA (DONACION)	1,789.29	1.06	2	0
COMERCIAL Y SERVICIOS	9,051.63	5.36	5	0
DERECHO DE PASO	4,491.47	2.66	7	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	604.68	0.36	5	0
DERECHO DE VIA DE PEMEX	8,109.01	4.80	4	0
VIALIDAD	51,448.48	30.47	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>168,826.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>538</b>	<b>671</b>

Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del 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 Donación Equipamiento una superficie de 1,796.76 m<sup>2</sup>, por concepto de Donación de área verde una superficie de 1,838.32 m<sup>2</sup>, por concepto de Plaza una superficie de 456.91 m<sup>2</sup> y por concepto de vialidades una superficie de 9,885.03 m<sup>2</sup>.

41. La Secretaría de Finanzas, emitió los recibos de pago del impuesto predial para el Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad:

- Recibo oficial No. B-124488 de fecha 15 de marzo de 2023.
- Recibo oficial No.B-136534 de fecha 16 de junio de 2023.

**42.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DUU/COU/FC/2188/2023 de fecha 29 de mayo de 2023, emitió el avance de las obras de urbanización para el Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

*Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento “Grand Preserve” cuenta con un avance estimado de 72.42% 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 \$23,037,946.70 (Veintitrés millones treinta y siete mil novecientos cuarenta y seis pesos 70/100 M.N.) correspondiente al 27.58% de obras pendientes por realizar.*

**43.** La Compañía Afianzadora Tokio Marine HCC México, emitió la expedición de la fianza número 067616-00000 de fecha 29 de mayo de 2023, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto total de \$23,037,946.70 pesos para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización del Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**44.** Referente a la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura propuesta por el Promotor para las vialidades del Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:

Circuito Reserva de Quetzal  
Privada Flamenco  
Reserva del Pelicano  
Reserva del Cóndor  
Reserva del Colibrí  
Reserva de las Garzas  
Reserva de las Golondrinas  
Reserva de las Guacamayas  
Reserva del Halcón  
Reserva del Águila  
Reserva del Faisán  
Reserva del Cenzontle  
Circuito Pizarra  
Reserva del Búho  
Reserva del Petirrojo  
Reserva del Loro  
Reserva del Avestruz  
Reserva del Cisne  
Reserva de la Alondra  
Reserva del Gorrión  
Reserva Jilguero  
Reserva de Gerbera  
Reserva de Gardenia  
Reserva de Trébol  
Reserva de Azafrán

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



**Circuito Reserva de Quetzal**  
**Privada Flamenco**  
**Reserva del Pelicano**  
**Reserva del Cóndor**  
**Reserva del Colibrí**  
**Reserva de las Garzas**  
**Reserva de las Golondrinas**  
**Reserva de las Guacamayas**  
**Reserva del Halcón**  
**Reserva del Águila**  
**Reserva del Faisán**  
**Reserva del Cenzontle**  
**Circuito Pizarra**  
**Reserva del Búho**  
**Reserva del Petirrojo**  
**Reserva del Loro**  
**Reserva del Avestruz**  
**Reserva del Cisne**  
**Reserva de la Alondra**  
**Reserva del Gorrión**  
**Reserva Jilguero**  
**Reserva de Gerbera**  
**Reserva de Gardenia**  
**Reserva de Trébol**  
**Reserva de Azafrán**

45. El Desarrollador debe cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Ampliación de Nomenclatura y las vialidades de nueva creación del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, como a continuación se indica:

<b>FRACCIONAMIENTO GRAND PRESERVE</b>				
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>LONGITUD ML.</b>	<b>POR CADA</b>	<b>POR CADA</b>	<b>TOTAL</b>
		<b>100.00 ML</b>	<b>10.00 MTS.</b>	
		<b>\$853.78</b>	<b>EXCEDENTE</b>	
			<b>\$85.06</b>	
CERRADA FLAMENCO	70	0	595.42	<b>\$595.42</b>
RESERVA DEL PELICANO	120	853.78	170.12	<b>\$1,023.90</b>
RESERVA DEL CÓNDOR	50	0	425.30	<b>\$425.30</b>
RESERVA DE LAS GOLONDRINAS	30	0	255.18	<b>\$255.18</b>
RESERVA DE LAS GAVIOTAS	120	853.78	170.12	<b>\$1,023.90</b>
RESERVA DEL BÚHO	398	2,561.34	765.54	<b>\$3,326.88</b>
RESERVA DE GERBERA	135	853.78	255.18	<b>\$1,108.96</b>
RESERVA DE GARDENIA	122	853.78	170.12	<b>\$1,023.90</b>
RESERVA DE TRÉBOL	120	853.78	170.12	<b>\$1,023.90</b>
RESERVA DE AZAFRÁN	98	0	765.54	<b>\$765.54</b>
<b>TOTAL</b>				<b>\$10,572.88</b>

(Diez mil quinientos setenta y dos pesos 88/100 M.N.)

46. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento



denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL  
FRACCIONAMIENTO GRAND PRESERVE**

Superficie Vendible Habitacional.	27,129.48 m <sup>2</sup>	X	\$45.64	\$ 1,238,341.39
<b>T O T A L</b>				<b>\$ 1,238,341.39</b>

*(Un millón doscientos treinta y ocho mil trescientos cuarenta y un pesos 39/100 M.N.)*

47. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos de Superficie Vendible Comercial y de Servicios del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS  
FRACCIONAMIENTO GRAND PRESERVE**

Superficie Vendible Comercial y de Servicios.	2,867.63 m <sup>2</sup>	X	\$53.88	\$ 166,593.24
<b>T O T A L</b>				<b>\$ 166,593.24</b>

*(Ciento sesenta y seis mil quinientos noventa y tres pesos 24/100 M.N.)*

48. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos de Superficie Vendible por la Reserva del Propietario del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE POR LA RESERVA DEL PROPIETARIO  
FRACCIONAMIENTO GRAND PRESERVE**

Superficie Vendible Reserva del Propietario.	604.68 m <sup>2</sup>	X	\$53.88	\$ 35,580.15
<b>T O T A L</b>				<b>\$ 35,580.15</b>

*(Treinta cinco mil quinientos ochenta pesos 15/100 M.N.)*

49. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe de cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$10,354.28 *(Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 28/100 M.N.)*.

50. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe de cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$10,354.28 *(Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 28/100 M.N.)*.

51. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe de cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación y Ampliación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$10,354.28 *(Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 28/100 M.N.)*.

52. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la

Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$2,589.35 (Dos mil quinientos ochenta y nueve pesos 35/100 M.N.).

**Razón por la cual, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento la siguiente:**

#### **OPINIÓN TÉCNICA**

1. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Relotificación del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve"**, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67 y 68 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el Considerando 40 del Estudio Técnico.
2. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve"**, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el Considerando 44 del Estudio Técnico.
3. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve"**, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente **Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve"**, tendrá vigencia de 2 años a partir de la Autorización del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización debe 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.

4. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Renovación y Ampliación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve"**, ubicado en las Parcelas 35, 42, 43, 44, 67, 68, 69 y 70 todas de la Z-1 P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida, en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **Fraccionamiento denominado "Grand Preserve"**.

5. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, lo siguiente:
  - Servicio prestado por los Derechos de Ampliación de Nomenclatura y las vialidades de nueva creación del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el Considerando 45 del presente Estudio Técnico.
  - Impuesto por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el Considerando 46 del presente Estudio Técnico.
  - Impuesto de Superficie Vendible Comercial y de Servicios del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el Considerando 47 del presente Estudio Técnico.
  - Impuesto de Superficie Vendible por la Reserva del Propietario del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el Considerando 48 del presente Estudio Técnico.
  - Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Relotificación del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el Considerando 49 del presente Estudio Técnico.
  - Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el Considerando 50 del presente Estudio Técnico.
  - Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación y Ampliación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el Considerando 51 del presente Estudio Técnico.
  - Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "Grand Preserve", como lo señala el Considerando 52 del presente Estudio Técnico.

Derivado de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

6. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del 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 Donación Equipamiento una superficie de 1,796.76 m<sup>2</sup>, por concepto de Donación de área verde una superficie de 1,838.32 m<sup>2</sup>, por concepto de Plaza una superficie de 456.91 m<sup>2</sup> y por concepto de vialidades una superficie de 9,885.03 m<sup>2</sup>.
7. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la Relotificación del Fraccionamiento ya que se modifica la superficie general del Fraccionamiento aumentando en 35,740.48 m<sup>2</sup>, generando nueva superficie habitacional (27,093.48 m<sup>2</sup>) con 671 viviendas y con un total de 538 lotes, modificando la traza urbana, modificando las superficies de transmisión gratuita las Ratificaciones y /o Ampliaciones de los Estudios Técnicos siguientes:
  - Ratificar el Dictamen de Uso de Suelo por el total de la superficie y número de viviendas, autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
  - Ratificar el Dictamen de Impacto Ambiental por el total de la superficie y número de viviendas, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
  - Presentar la Escritura de Fusión de predios emitida por la Coordinación de ordenamiento Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
  - Ratificar el proyecto Autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, por el total de la superficie y número de viviendas autorizadas.
  - Ratificar la Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado por el total de la superficie y número de viviendas, emitida por Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V. al ser el organismo operador.
  - Ratificar el Impacto en Movilidad por el total de la superficie y número de viviendas, emitidas por la Secretaría de Movilidad.
  - Ratificar la Autorización de Áreas verdes y Alumbrado Público, por el total de la superficie y número de viviendas, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
8. El Desarrollador debe respetar la densidad de población autorizada, conforme a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui.
9. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables, derivado de la Relotificación como lo señala el Considerando 40 del presente Estudio Técnico.
10. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio debe reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
11. Las secciones viales colindantes con las áreas de transmisión gratuita, deben contar con banquetas y guarnición, para garantizar la accesibilidad a los predios, mientras que los Lotes destinados a Transmisión Gratuita, deberán conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales y/o Estatales y/o Municipales.
12. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condominio, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
14. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

15. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
16. 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 y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
17. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en Fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo Fraccionamiento.
18. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 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.
19. En los lotes con uso de suelo comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, así mismo 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, deben 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.
20. El Promotor debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
21. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización...”

7. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico citado en el **considerando 6**, y 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/2393/2023**, de fecha 20 de septiembre 2023, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

8. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que se considera **viable la Relotificación del Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en dictamen técnico citado en el **considerando 6** de este instrumento”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de Septiembre de 2023, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 10), del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA**, la Relotificación del Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA**, la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura del Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

**TERCERO. SE AUTORIZA**, la Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

**CUARTO. SE AUTORIZA**, la Renovación y Ampliación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado “Grand Preserve”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

**QUINTO.** La sociedad solicitante deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del estudio técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, descrito dentro del **considerando 6** del presente acuerdo.

**SEXTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la sociedad solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal vigente en el Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento.

**SÉPTIMO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, con cargo a la sociedad solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

**OCTAVO.** En cumplimiento con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la sociedad solicitante deberá transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura pública por concepto de Donación de Equipamiento una superficie de 1,796.76 metros cuadrados, por concepto de Donación de Área Verde una superficie de 1,838.32 metros cuadrados, por concepto de Plaza una superficie de



456.91 metros cuadrados y por concepto de Vialidades una superficie de 9,885.03 metros cuadrados, de conformidad con el **resolutivo 6** del dictamen técnico con folio ET-F/006/2023, citado en el **considerando 6**, del presente acuerdo.

**NOVENO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Consejería Jurídica, y a la sociedad solicitante a realizar los trámites correspondientes a efecto de protocolizar ante notario público la transmisión de las superficies descritas en el **RESOLUTIVO OCTAVO**, con cargo a la sociedad solicitante; facultándose al Síndico para celebrar en representación del Municipio de Querétaro el contrato de donación ante el notario público que se señale para tal efecto, lo que deberá realizarse en el plazo de 120 días contados a partir de la presente autorización, una vez que lo anterior tenga verificativo, se deberá de remitir constancia a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del Estudio Técnico citado en el **considerando 6**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6**, así como a las condicionantes impuestas en el presente acuerdo, y remitan copia de las constancias que así lo acrediten en la Secretaría del Ayuntamiento.

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

#### **TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y por dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VII da la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Consejería Jurídica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, así como a la sociedad solicitante a través de su Representante Legal".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.**-----

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



**SIN TEXTO**



**QUERÉTARO**  
MUNICIPIO

**GACETA OFICIAL**  
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2024-2027