

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



# QUERÉTARO

— MUNICIPIO —

## GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2021-2024

20 de junio de 2023 · Año II · No. 47 Tomo I

## ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 10 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para una fracción del predio identificado con clave catastral 14 06 082 01 002 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 18 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 34 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 089 104, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 41 Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 040, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 48 Acuerdo por el que se Autoriza la Asignación de Uso y Destino para el proyecto denominado “Complejo Dinámico (primera etapa)”, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 52 Acuerdo por el que se Autoriza la Asignación de Uso y Destino para el proyecto denominado “Centro de Innovación y Creatividad, Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 57 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para las Parcelas señaladas en el presente instrumento ubicadas en el Ejido el Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 71 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 25 001 019, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 79 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 709 001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 87 Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo, para diversos predios propiedad del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social “QRONOS”.

**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 23 de mayo de 2023, 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 23 869 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

**“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; 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, 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. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 24 de agosto de 2022, signada por el C. Héctor Carlos Dávila, mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de habitacional hasta 200 ha/ha (H2) a uso habitacional con servicios hasta 200 hab/ha (H2S), para llevar a cabo el proyecto de una escuela de yoga, baile y artes escénicas, para el predio de su propiedad ubicado en Calle San Clemente número 240 del Ejido El Nabo, con superficie de 1,495.65 metros cuadrados e identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 003, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **153/DAI/2022**.

8. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a favor del solicitante a través de la escritura pública número 14,856 de fecha 10 de noviembre del año 2003, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, en ese entonces Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 21, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo los folios reales 00163008/001 y 00120400/002 en fecha 27 de septiembre de 2004.

9. 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 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 10**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

10. A través del oficio número SAY/DAI/1373/2022, la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en fecha 7 de octubre de 2022, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el día 3 de mayo de 2023, el dictamen técnico con folio **041/23**, a través del oficio **SEDES0/DDU/COU/EVDU/0404/2023**, del cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. *Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Héctor Carlos Dávila, propietario del predio identificado con clave catastral 14 01 001 238 69 003, ubicado en Calle Hacienda San Clemente No. 240, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; solicita el cambio de uso de Habitacional con Densidad de Población de 200 ha/ha (H2) a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha y Servicios (H2S) para el predio antes mencionado.*

*Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la realización de una escuela de yoga, baile y artes escénicas en el predio motivo del presente estudio.*

2. *Se acredita la propiedad del predio mediante la Escritura Pública No. 14,856 de fecha 10 de noviembre del año 2003, del predio ubicado en Calle Hacienda San Clemente No. 240, identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 003 documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 21, de este Distrito Judicial, comparecen de una parte como vendedores el C. José Alfonso Ortiz Martínez y su esposa la Sra. Alicia Yolanda Balderas Rico y de la otra parte el comprador el C. Héctor Carlos Dávila; donde se formaliza el Contrato de Compraventa de la fracción 2 de la Parcela 194 Z-2 P 1/1 del Ejido El Nabo, con superficie de 1,479.65 m<sup>2</sup>, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real 00163008/001 de fecha 27 de septiembre de 2004.*

3. *Una vez revisado el Plan Parcial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril del 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0002 de, se verifico que el predio ubicado en Calle Hacienda San Clemente No. 240, Ejido El Nabo; Delegación Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 1,479.65 m<sup>2</sup> e identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 003, cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha (H2).*



4. Con base en lo señalado en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorga el Dictamen de Uso de Suelo DUS201204453 de fecha 20 de julio de 2012, en el cual se señala que una vez analizada su petición y estar considerando lo solicitado como permitido en el predio destinado a uso habitacional, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar seis viviendas.

5. El acceso al predio en estudio se da a través de la calle Hacienda San Clemente, que corresponde a un camino natural que se continúa hacia la comunidad de Acequia Blanca, y con conexión a través de la Calle de la Rochera del Fraccionamiento Villas del Mesón con una sección variable en su desarrollo menor a 10.00 metros a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, así como alumbrado público y banquetas habilitadas para el paso peatonal parciales, no obstante faltan servicios públicos de infraestructura adecuados para su desarrollo con uso urbano de mediana intensidad como agua potable, drenaje y alcantarillado, colindando con predios del propio ejido y de la Fracción Sexta que cuenta con uso de suelo agrícola al encontrarse dentro de un área asignada para Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

6. Conforme a lo manifestado por el solicitante en su petición, informa que su intención es destinarse el predio para una "Escuela de yoga, baile y artes escénicas", por lo cual presenta la propuesta del proyecto que considera una edificación a desarrollarse en un nivel: Contando con 26 cajones de estacionamiento, recepción, servicios sanitarios, salón de usos múltiples, terraza exterior, área de jardín.

7. El acceso a los predios en estudio se da a través de la Calle Hacienda San Clemente, que corresponde a un camino natural que se continúa hacia la comunidad de Acequia Blanca, y con conexión a través de la Calle de la Rochera del Fraccionamiento Villas del Mesón, con una sección variable en su desarrollo menor 10.00 metros a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, así como alumbrado público y banquetas habilitadas para el paso peatonal parciales, no obstante faltan servicios públicos de infraestructura adecuados para su desarrollo con uso urbano de mediana intensidad como agua potable, drenaje y alcantarillado, colindando con predios del propio ejido y de la Fracción Sexta que cuenta con uso de suelo agrícola al encontrarse dentro de un área asignada para Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

8. Así mismo en la zona se han construido viviendas tipo campestre, así como construcciones en uno y dos niveles, observando predios con actividades de servicio recreativos tales como salones jardines de fiesta, que por su ubicación no tienen un uso continuo y que en conjunto no conforman un desarrollo integral.

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio se ubica en la Calle San Clemente, Ejido el Nabo, vialidad de carácter habitacional, contando con infraestructura vial a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, sin embargo, carece de banquetas. En el interior del predio se puede observar que se encuentra libre de construcción alguna, contando con la presencia de vegetación a nivel de arbustos, árboles y matorrales en su interior. Si bien no se observó la existencia de servicios al interior del predio, la zona cuenta con infraestructura a nivel de red eléctrica y alumbrado público, así como infraestructura hidráulica y sanitaria en las mediaciones de la zona.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis de la zona y del predio, se considera que el predio ubicado en la Calle San Clemente No. 240, Ejido El Nabo, identificado con clave catastral 14 01 001 238 69 003 y superficie de 1,479.65 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con condiciones de superficie y ubicación adecuadas para llevar a cabo el proyecto de "Escuela de Yoga, Baile y Artes Escénicas", bajo el uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha y Servicios (HS2), no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, determinar respecto, y en caso de considerar viable el cambio de uso de suelo solicitado, es necesario dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, el proyecto 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 la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en dicho Reglamento, 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.

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio 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, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, 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.

- Debe obtener el dictamen de impacto de movilidad emitida y avalada por la Secretaría de Movilidad, respecto al proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes u obras que le hayan sido impuestas para su desarrollo, previo a obtener las autorizaciones que le permitan llevar a cabo su proyecto.

- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- *Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización 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 las dependencias referidas.*
- *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 del cambio de uso de suelo solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.*
- *Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.*
- *Es facultad 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 y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.*
- *Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar el dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.*
- *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 la densidad de población original que le señala el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio.*
- *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 y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.*
- *Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar el dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento."*

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, 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/1272/2023**, de fecha **17 de mayo del 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..."

12. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del 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 el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico **citado en el considerando 10**, de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2023, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 8, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “ACUERDO:

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Instrumento.

**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, 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 37 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 y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a los promotores, 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, el promotor 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 participe 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.-** 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 10**, 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 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.

**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 le 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 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.

**NOVENO.-** 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 el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

**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 dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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 eximirlo de esta responsabilidad.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** El promotor queda condicionado, previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, a 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, así como a incluir la dotación de banquetas y guarniciones 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.

**DÉCIMO TERCERO.-** Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el **RESOLUTIVO NOVENO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa les informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberán liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal vigente.

**DÉCIMO CUARTO.-** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO QUINTO.-** 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.

#### **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 promotor, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a 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 de Catastro Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al C. Héctor Carlos Dávila.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE MAYO DE 2023, 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;**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 4 de abril del 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para una fracción del predio identificado con clave catastral 14 06 082 01 002 003, 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 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. A través de las promociones recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento, signadas por el ciudadano Sergio Gustavo Luengas Ávila, apoderado legal de la persona moral denominada "GRUPO SPH" S.A. de C.V., ésta última propietaria de la Parcela 165 Z-1 P 1/2, del Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina, con clave catastral 14 06 082 01 002 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional Rural con Comercio y Servicios a Industria Mediana y la asignación de los parámetros normativos Coeficiente de ocupación de suelo (COS) de 0.85, Coeficiente de utilización de suelo (CUS) de 2.55, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 15% y Altura máxima permitida de 10.50 metros, para una fracción con superficie de 34,923.5 metros cuadrados, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **026/DAI/2023**.

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

8.1. Mediante la Póliza número 3,549, de fecha 20 de diciembre del año 2017, pasada ante la fe del licenciado Julio Senties Laborde, corredor público número 4, de la plaza mercantil del Estado de Querétaro, se constituye la persona moral solicitante; 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 Mercantil Electrónico número N-2018012427, el día 15 de febrero del año 2018.

8.2. Mediante la escritura pública número 17,046, de fecha 11 de febrero del año 2021, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Mondragón González, notario público titular de la notaría número 29 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la personalidad del solicitante.

8.3. A través de la escritura pública número 18,869, de fecha 30 de diciembre del año 2022, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Mondragón González, notario público titular de la notaría número 29 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en análisis, 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 608293.

9. 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 persona moral 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 10**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

10. A través del oficio número SAY/DAI/405/2023, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el

dictamen técnico con folio 028/23, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0351/2023, del cual se desprende lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Sergio Gustavo Luengas Ávila; Apoderado Legal de “Grupo SPH” S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional Rural con Comercio y Servicio (HRCS) a Industria Mediana (IM), así como la asignación de parámetros normativos correspondientes a la altura máxima de 10.50 metros, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización del suelo (CUS) a 2.55 y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 15%, para el inmueble identificado como una fracción de la Parcela 165 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva-Santa Catarina, con superficie de 34,923.5 m<sup>2</sup> identificada con clave catastral 14 06 082 01 002 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

2. A través de la póliza 3,549 de fecha 20 de diciembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Julio Sentiés Laborde, Corredor Público número 04 de la Plaza Mercantil del Estado de Querétaro, comparecen los señores Luis Alejandro Jayme Tejada y Gabriel Palacios Olvera, para formalizar la constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable denominada “Grupo SPH”, documento inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el número de control interno (NCI) 201800034458 con fecha de 15 de febrero de 2018.

3. A través de la Escritura Pública 17,046 de fecha 11 de febrero de 2019 pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González Notario Titular de la Notaría Pública 29 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece la Sociedad Mercantil denominada “GRUPO SPH” Sociedad Anónima de Capital Variable por conducto de su representante legal el Sr. Paul-Henri Gauvin Mourier con el objeto de otorgar un poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos administrativos, poder general cambiario y poder General para actos de dominio limitado a favor del C. Sergio Gustavo Luengas Ávila.

4. Mediante escritura Pública Número 18, 869, de fecha 30 de diciembre del 2022, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 29 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela número 165 Z-1 P ½ del ejido Gabriel Leyva- Santa Catarina, a favor de la Sociedad Mercantil “GRUPO SPH”, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a los datos de la escritura referida en el antecedente anterior inmediato, el predio identificado como parcela 165 Z-1 P ½ del ejido Gabriel Leyva- Santa Catarina, cuenta con una superficie de 46,607.470 m<sup>2</sup>, y se identifica con la clave catastral 14 06 082 01 002 003.

5. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio, plan desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional Rural con Comercio y Servicio (HRCS).

6. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, y publicado en la Gaceta Municipal no. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014, señala que el predio en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 29 denominada “Zona Urbana Puerto de Aguirre urbana”, en la que se contempla una política urbana, cuyo objetivo es propiciar el desarrollo sustentable de la zona norte del Municipio, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales de acuerdo al crecimiento natural de la población, sus aspectos culturales y sociales ligados al uso actual del suelo y a los instrumentos de planeación urbana vigentes, además de efectuar las acciones necesarias para la mitigación de riesgo de inundación.

7. La parcela 165 Z-1 P1/1 se localiza al norte de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui en una zona de transición de actividades urbanas e industriales, ubicándose al sur de las instalaciones del Parque Industrial Querétaro y al norte de la comunidad de Puerto de Aguirre, en la cual si bien predominan las actividades habitacionales con el desarrollo de vivienda popular, al interior de la comunidad se observa la existencia de predios en los que se han establecido actividades comerciales y de servicios de primer contacto, no obstante en la periferia de la comunidad en la zona norte, se han establecido actividades de carácter industrial principalmente en predios que cuentan con frente a la carretera a Chichimequillas, siendo que el acceso al predio se da a través de una vialidad desarrollada a base de empedrado que se encuentra en estado regular de conservación y la cual se conecta a 305 metros aproximadamente con la Carretera Estatal 500 la cual se corresponde a una vialidad de carácter regional, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, sirviendo de enlace con el distribuidor vial México-Querétaro-San Luis Potosí-San Miguel Allende, el cual debido a su

cercanía con el sitio, ha detonado en actividades urbanas complementarias, de servicio de borde y apoyo a la industria, conformando bodegas e industrias aisladas en los predios cercanos.

8. Derivado de la petición presentada, el promotor solicita del cambio de uso de suelo de Habitacional Rural con Comercio y Servicio (HRCS) a Industria Mediana (IM), así como la asignación de los parámetros normativos respecto a la normativa por zonificación a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Requerimiento del Proyecto	Diferencia
<b>Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)</b>	0	0.85	+ 0.85
<b>Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)</b>	0	2.55	+2.55
<b>Coefficiente de Absorción de Suelo (CAS)</b>	0	15%	+15%
<b>Altura Máxima permitida y/o Niveles</b>	0	10.50 metros	+10.50 metros

9. Sin embargo en lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta arquitectónica y/o 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.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que al predio se accede a través de la carretera Estatal 500, la cual da acceso a una vialidad local desarrollada a base de empedrado que se encuentra en estado regular de conservación, así mismo se observa que el predio se encuentra libre de construcción al momento de la visita, observando la existencia de manera aislada al interior del predio de arbustos y matorrales, de igual manera se observa que la zona cuenta con servicios básicos de infraestructura como red de electrificación, red hidráulica en las inmediaciones, sin que se detectará red de drenaje público, así mismo se observó la existencia de red eléctrica, no obstante se ubicaron de manera dispersa luminarias de alumbrado público así mismo se observó que la zona cuenta con servicio de transporte público que se presenta de manera intermitente en la zona, adicionalmente se constató que en la zona norte predomina la existencia de actividades comerciales y/o de servicios principalmente de tipo básico y de primer contacto y al norte de la zona a la que se pretende modificar el uso de suelo predominan las actividades industriales y de bodegas de almacenamiento.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la Parcela 165 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, identificada con la clave catastral 14 06 082 01 002 003 y con superficie para el cambio de Uso de Suelo de 34,923.5 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con superficie y ubicación adecuada para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades se otorgue el cambio de uso de suelo de Habitacional Rural con Comercio y Servicio (HRCS) a Industria Mediana (IM), dada su cercanía con una zona industrial a la cual se pretende integrar a fin de generar actividades complementarias a las previamente instaladas en el Parque Industrial Querétaro, mismo que se localiza al norte del predio. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones determinar o no la aprobación de lo solicitado, y en caso de ser autorizado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

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

- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Ventanilla Única de Gestión municipal, previo a obtener las autorizaciones correspondientes que le permitan llevar a cabo el proyecto a desarrollar y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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 lo solicitado para el predio en estudio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- 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
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el cambio de uso de suelo solicitado.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

**11.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, 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/794/2023, de fecha 29 de marzo del 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...*”

**12.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del 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 el cambio de uso de suelo para una fracción del predio identificado con la clave catastral 14 06 082 01 002 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 de abril del 2023, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 4, 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 para una fracción del predio identificado con clave catastral 14 06 082 01 002 003, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el **considerando 10**, del presente Instrumento.

**SEGUNDO.-** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la persona moral 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 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la persona moral 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 y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral solicitante, 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 persona moral 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.-** Una vez que la persona moral solicitante, 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 10**, 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.-** La persona moral solicitante queda condicionada, previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, a 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.

**SÉPTIMO.-** La persona moral solicitante 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 le 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.-** La persona moral 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.

**NOVENO.-** La persona moral solicitante queda condicionada 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.

**DÉCIMO.-** La persona moral 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 Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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 10**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** La persona moral solicitante 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 eximir la de esta responsabilidad.



**DÉCIMO TERCERO.-** Se instruye a la persona moral solicitante del acto administrativo para que una vez notificada y sabedora del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el **RESOLUTIVO DÉCIMO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, la persona moral solicitante deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberán liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal vigente.

**DÉCIMO CUARTO.-** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO QUINTO.-** 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.

#### **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 persona moral 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, Secretaría de Obras Públicas 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 Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada “GRUPO SPH”, 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 5 DE ABRIL DEL 2023, 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 25 de abril de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, Delegación Municipal Epigmenio González, 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 SEDES/DDU/COU/FC/1454/2023, de fecha 17 de noviembre de 2022, emite el visto bueno de Relotificación para el Fraccionamiento denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
4. Derivado de lo anterior, el día 17 de Enero de 2023, ingreso a la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por el Ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de la persona moral denominada “Grupo Nurban de México Terrenos S.A de C.V, quien a su vez posee el carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B, dentro del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado como 1490, a través del cual solicita: “... *Relotificación, ratificación de nomenclatura, renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como la Venta de Lotes para la Etapa I, respecto del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González...*” radicándose dicha petición bajo el número de expediente **95/DEG F6**.

**5.** Se acredita la personalidad del promovente y la constitución del fideicomiso a través de los siguientes instrumentos públicos:

**5.1.** Mediante Escritura Pública número 6,726, de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Espinosa Badial, Notario Público titular de la Notaría Pública número 113, de la Ciudad de Jalisco, Estado de Guadalajara, se delega la facultad de representación al promovente, documento debidamente inscrito en el Registro Público de Propiedad Subdirección Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 85816, de fecha 15 de septiembre de 2016.

**5.2.** Mediante Escritura Pública número 23,329, de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Público titular de la Notaría Pública número 33, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, documento debidamente inscrito en el Registro Público de Propiedad Subdirección Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321733/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 321424/7, 321425/7, el día 14 de enero de 2014.

**5.3.** Mediante Escritura Pública número 30,243, de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Público titular de la Notaría Pública número 33, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, documento debidamente inscrito en el Registro Público de Propiedad Subdirección Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 80434/12, 130375/12, 321421/10, 321422/10, 321423/10, 321424/10, 321425/10, 321427/10, 321428/10, 321429/10, 321430/10, 321431/10, 321433/10, 321435/10, 321436/9, 321452/9, 321433/10, 321435/10, 321436/9, 321452/9, 321433/10, y 321435/10, el día 16 de Mayo de 2016.

**6.** Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio **SAY/DAI/318/2023**, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera el dictamen técnico correspondiente, dependencia que da contestación mediante el oficio **SEDES/DDU/COU/FC/304/2023**, a través del cual remite el estudio técnico con folio ET-F/02/2023, concerniente a la solicitud de referencia, misma que se cita a continuación:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante oficio de la Secretaría del Ayuntamiento número SAY/DAI/074/2023 de fecha 20 de enero de 2023, se remitió la petición del Ing. Rogerio Castañeda Sachs, Apoderado Legal del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1,490, quien solicitó la Autorización de la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría número 10 de esta Demarcación, de la que es Titular el Lic. Leopoldo Espinosa Arias, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo la partida Número 92 del libro XCIX, de fecha 6 de septiembre de 1990, se hace constar la formalización de la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominara “Hacienda El Campanario”, S.A de C.V., por parte de los señores Ing. Rafael Humberto Patrón Sarti, representante de “Inmobiliaria ABA/TURISMO” S.A. de C.V., así como los señores C.P. Alberto Jacques Blanca, Carlos Pío Urquiza James, Lic. Ignacio Santos de Hoyos, Lic. José Mauro Garza González y José Fernando Barragán Albo.

3. Mediante Escritura Pública número 77,525 de fecha 13 de mayo de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial, quien es Titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico No. 1024-1, de fecha 09 de junio de 2011, se nombra al Ing. Rogerio Castañeda Sachs como Director General de “Hacienda El Campanario”, S.A. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública número 21,879 de fecha 11 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico No. 45064-1, de fecha 25 de julio de 2013, se formaliza la constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable que se denominara "Hope Integración, S.A.P.I. de C.V.", por parte de los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela.

5. Mediante Escritura Pública número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Número 33 de Esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004 y 00321452/0004 de fecha 27 de noviembre de 2013, se hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado, por una parte los señores Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominara como "la parte vendedora" y en una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada "Hope Integración S.A.P.I. de C.V.", representada en este acto por su Presidente y Secretario del consejo de Administración, los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se le denominara como "La Parte Compradora" de los siguientes predios:

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 H., identificado con la clave catastral 140110165242009.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 H., identificado con la clave catastral 140110165242011.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14H., identificado con la clave catastral 140110165242023.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 H., identificado con la clave catastral 140110165242010.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-08-42.60 H., identificado con la clave catastral 140110165242018.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 H., identificado con la clave catastral 140110165242021.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 H., identificado con la clave catastral 140110165242007.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36-.28 H., identificado con la clave catastral 140110165242012.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 H., identificado con la clave catastral 140110165242025.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43H., identificado con la clave catastral 140110165242008.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 H., identificado con la clave catastral 140110165242019.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 H., identificado con la clave catastral 140110165242022.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 H., identificado con la clave catastral 140110165242027.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 H., identificado con la clave catastral 140165242024.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 H., identificado con la clave catastral 140110165242005.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Plan, con una superficie de 15-63-34.27 H., identificado con la clave catastral 1400110165242020.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Tequendama, con una superficie de 21-82-03 H., identificado con la clave catastral 140105565242028.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Ruíz, con una superficie de 21-92-70.72 H., identificado con la clave catastral 140110165242026.

6. Mediante Escritura Pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría número 33 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00080434/0009, 00130375/0009, 00321421/00057, 00321422/0007, 00321423/0007, 00321424/0007, 00321425/0007, 00321427/0007, 00321428/0007, 00321429/0007, 00321430/0007, 00321431/0007, 00321433/0007, 00321435/0007, 00321436/0006, 00321452/0006, de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebran de una parte por su propio derecho, la Sociedad Mercantil denominada "Hope Integración" S.A.P.I de C.V., representada en este acto por los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se les denominara como Fideicomitente y Fideicomisaria "A", de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada "Hacienda El Campanario" S.A. de C.V., representada por los señores Ingenieros Rogerio Castañeda

Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le denominara como el Fideicomitente y Fideicomisaria "B" y de una tercera y última parte Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por sus Delegados Fiduciarios, señores Ricardo Calderón Arroyo y Edgar Figueroa Pantoja a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fiduciaria.

**7.** Mediante Escritura Pública número 5,793 de fecha 31 de julio de 2015, ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público Titular 113 en la ciudad de Guadalajara Jalisco, instrumento inscrito ante el Registro Público de Comercio del Gobierno del Estado de Jalisco, bajo el folio mercantil 85816\*1 de fecha 11 de agosto de 2015, se hace constar la protocolización de los Acuerdos tomados en la Sesión de Consejo de Administración de la Sociedad Denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario S.A de C.V., otorga Poderes a favor de los Señores Alejandro Arúmbula González, Luis Arturo Doblado Pesquero, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Juan Carlos García Irabién y Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder para Actos de Administración, Poder de Representación Legal y Patronal, Poder Especial así como la sociedad Lomas Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V., otorga a los Señores Alejandro Arúmbula González, Luis Arturo Doblado Pesquera, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Juan Carlos García Irabién y Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz, Poder para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio.

**8.** Mediante Escritura Pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría número 33 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliario 0080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00321424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009 y 00504370/0002 de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el Primero Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 1490, una parte por su propio derecho, la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración S.A.P.I de C.V., representada en este acto por los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria "A", de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada "Hacienda El Campanario" S.A. de C.V., representada por los señores Ingenieros Rogerio Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le denominara como el Fideicomitente y Fideicomisaria "B" y de una tercera y última parte Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por sus Delegados Fiduciarios, señores Gabriel Oseguera Velasco a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad Mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., en lo sucesivo se denomina "LDI", representada por los Señores Juan Rafael Muños de Cote Serrano y Oscar Armando Hernández Hernández.

**9.** Mediante Escritura Pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público Titular 113 de esa Municipalidad, en la ciudad de Guadalajara Jalisco, instrumento inscrito ante el Registro Público de Comercio del Gobierno del Estado de Jalisco, bajo el folio mercantil 85816 de fecha 15 de septiembre de 2016, se hace constar la Asamblea General Extraordinaria de fecha 25 de agosto de 2016, de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Lomas Desarrollo Inmobiliario", en los que se tomaron entre otros:

- Ratificación de los integrantes del consejo de administración.
- Designación del señor Alejandro Árambula González como nuevo Director General de las Empresas de Grupo Nurban S.A., entre las que se encuentra Lomas Desarrollo Inmobiliario. S.A de C.V.
- Se otorga Poder General de Lomas Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V., a favor de los señores Eduardo Leañó, Álvaro Leañó Espinosa, Ernesto Rubio Díaz Leal y Alejandro Árambula González para que ejerzan de forma mancomunada con cualquier otro apoderado que tenga facultades similares, Poder para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio, Poder para Suscribir Títulos de Crédito, Poder General para Abrir y Cerrar cuentas Bancarias.
- Los señores Eduardo Leañó, Álvaro Leañó Espinosa, Ernesto Rubio Díaz Leal, Delegan Poderes a favor del Señor Alejandro Arúmbula en su carácter de director general, así como a los señores Luis Arturo Doblado Pesquero, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Juan Carlos García Irabién, Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz y Maira Gabriel Segovia Padilla para que lo Ejercan Conjunta o Separadamente Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio.
- Cambio de la Denominación Social de la Sociedad de "Lomas Desarrollo Inmobiliario", S.A de C.V. por la de grupo "Nurban de México Terrenos", S.A de C.V.

**10.** El Desarrollador presenta Constancia de Situación Fiscal a nombre de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A de C.V., RFC: LD1070309BF3, con domicilio en calle Río Amazonas Oriente, Local 4, número exterior 401, Colonia del Valle, Municipio de San Pedro Garza García en el Estado de Nuevo León.

**11.** El Desarrollador presenta deslindes catastrales para 16 predios folios: DMC2012009, DMC2012023, DMC2012024, DMC2012025, DMC2012026, DMC2012027, DMC2012028, DMC2012029, DMC2012056, DMC2012059, DMC2012132, DMC2012133, DMC2012134, DMC2012135, DMC2012137, DMC2012060, emitidos por la Dirección de Catastro Municipal, con fecha de octubre, noviembre, diciembre de 2013 y enero de 2014.

**12.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS2014062, de fecha 13 de febrero de 2014, emitió la Autorización para fusionar 16 lotes, ubicados en la Ex Hacienda de Menchaca, con superficies de 352,878.691 m<sup>2</sup>, 106,720.361 m<sup>2</sup>, y



104,556.578 m<sup>2</sup>, 106,996.437 m<sup>2</sup>, 105,162.399 m<sup>2</sup>, 157,767.890 m<sup>2</sup>, 155,282.947 m<sup>2</sup>, 156,503.835 m<sup>2</sup>, 163,468.313 m<sup>2</sup>, 155,655.144 m<sup>2</sup>, 221,179.469 m<sup>2</sup>, 226,947.917 m<sup>2</sup>, 230,756.058 m<sup>2</sup>, 218,851.790 m<sup>2</sup>, 217,903.500 m<sup>2</sup> y 217,778.575 m<sup>2</sup>, quedando una superficie total de 2,898,409.905 m<sup>2</sup>.

**13.** La Comisión Nacional del Agua, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, valida el Estudio Hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.

**14.** La Comisión Estatal de Infraestructura a través de la Subcoordinación Técnica mediante oficio folio: 495 oficio No. 1380/2014, de fecha 07 de julio de 2014, emite el Alineamiento del predio ubicado en la Carretera Estatal No. 40 "Anillo Vial II Fray Junípero Serra" del Km. 10+500.87 al 10+823.77 margen derecho y del Km. 10+380.00 al 10+732.47 margen izquierdo.

**15.** La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el Fraccionamiento denominado La Quinta Espiga-Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**16.** La Comisión Estatal de Caminos a través de la Subcoordinación Técnica, mediante oficio con folio 1011 oficio No. 1594/2014, de fecha 28 de julio de 2014, informa que su acceso es factible, pero condicionado al cumplimiento de requisitos anexados.

**17.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/1653/2014, de fecha 22 de septiembre de 2014, con expediente QR-007-14-D emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para las fracciones denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos Los Brujos, El Aventurero, La Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz El Cerro, El Plan Tequendama y Los Ruiz, para 18 viviendas, ubicadas en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**18.** La Secretaría de Seguridad Pública Municipal a través del Departamento de Ingeniería Vial, emite la Autorización del Impacto Vial, con fecha de 23 de enero de 2015, del que anexa plano el desarrollador, debiendo dar cumplimiento a los requerimientos que en él se señalen, para el predio ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**19.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0286/2015, de fecha 27 de febrero de 2015, número de expediente QR-007-14-D, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 275 viviendas en el Fraccionamiento denominado La Esperanza 1ra. Etapa (1-A), ubicado en fracciones de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.

**20.** La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde esta Dirección válida el Estudio Hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.

**21.** La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite Dictamen de Uso de Suelo folio DUS201504607 de fecha 10 de septiembre de 2015, emite el Dictamen de Uso de Suelo para un predio ubicado en fracciones de la Ex Hacienda Menchaca, con una superficie de 2, 898,409.90 m<sup>2</sup>, para ubicar 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y de servicios, el Desarrollador deberá dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en esta autorización.

**22.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/1880/2015, de fecha 30 de noviembre de 2015, expediente QR-007-14-D, emitió la Ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 275 viviendas en el Fraccionamiento denominado La Esperanza 1ra. Etapa (1-A), ubicado en fracciones de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**23.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/081/2016, de fecha 09 de marzo de 2016, emitió la autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto de construcción y operación del Fraccionamiento denominado "Desarrollo La Esperanza", para 293 viviendas, quedando pendiente la ampliación de autorización en materia de impacto ambiental para las viviendas faltantes del Fraccionamiento, ubicado en fracciones de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.

**24.** La Comisión Federal de Electricidad División Bajío Zona Querétaro, Autorizó los Planos de Alumbrado Público, para el Fraccionamiento "La Espiga", ubicado en fracciones de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**25.** La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite el Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS20161763, de fecha 14 de marzo de 2016, con la modificación el Dictamen de Uso de Suelo para un predio ubicado en fracciones de la Ex Hacienda Menchaca con una superficie de 2, 898,409.9 m<sup>2</sup>, para ubicar 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y de servicios.

**26.** La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0471/2016, de fecha 15 de marzo de 2016, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Espiga", ubicado en fracciones de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el cual cuenta con una superficie de 2, 898, 409.90 m<sup>2</sup>.



**27.** La entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con número de expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**28.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto, del Acuerdo identificado con número de expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”, el Desarrollador presenta los siguientes comprobantes de pago:

- Z-2954193 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los servicios prestados por la elaboración del Estudio Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Z-2954194 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los derechos de supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Z-2581836 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los impuestos de superficie vendible habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Z-2581837 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los impuestos de superficie vendible comercial y/o de servicios del Fraccionamiento.
- Z-2954195 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los derechos de nomenclatura del Fraccionamiento.
- Z-2954193 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los servicios prestados por la elaboración del Estudio Técnico por la Nomenclatura del Fraccionamiento.

**29.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”, el Desarrollador presenta:

- Publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 02 de agosto de 2016, Año I, número 22, Tomo I.
- Publicaciones del periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, Tomo CXLIX de fecha 26 de agosto de 2016 y Tomo CXLIX de fecha 02 de septiembre de 2016, número 48.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fecha 17 de agosto de 2016, 22 de agosto de 2016 y publicación del periodo AM de fecha 17 de agosto de 2016.

**30.** La Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio CEI/SCM/733/2016 fecha 30 de junio de 2016, emitió la Autorización para la construcción para el acceso a nivel para un predio ubicado en la Carretera Estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en el Km. 10+371.72, cuerpo derecho y Km 10+401.21, cuerpo izquierdo para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**31.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio VE/1520/2016 de fecha 27 de julio de 2016, número de expediente QR-007-14-D, autoriza la factibilidad de los servicios de agua potable, servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales y servicio de drenaje pluvial para 3,000 viviendas, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**32.** La Secretaría de Movilidad mediante oficio número SEMOV/1105/2016, emitió la Factibilidad del Impacto en Movilidad, respecto a un Fraccionamiento con 13,174 viviendas denominado “La Espiga” ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**33.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES0/DDU/FC/0742/2017 de fecha 21 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”, ubicado en Fracciones de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el cual cuenta con una superficie de 2’898,409.90 m<sup>2</sup>, derivado de la modificación de la distribución de las etapas y disminución de la superficie de donación por concepto de equipamiento urbano de dicho Fraccionamiento.

**34.** La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, autoriza la modificación del Acuerdo de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual aprobó la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga” ubicado en Fracciones de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**35.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de febrero de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el incremento en el porcentaje asignado del 8% al 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el Fraccionamiento tipo residencial denominado “La Espiga”, ubicado en Fracciones de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**36.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2018, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza la Relotificación, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura, Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo

residencial denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad y son las siguientes:

**37.** En cumplimiento a los Acuerdos Sexto y Transitorio Primero, de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2018, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Autoriza la Relotificación, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Ampliación y Ratificación de la Nomenclatura, Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”, el Desarrollador presenta:

Tercero: Mediante Escritura Pública número 39,572 de fecha 28 de febrero de 2019, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 163838/1, 613665/1, 613826/1, 613827/1, 613839/1 al 613847/1, 613825/1, 613848/1 al 613862/1, 613828/1 al 613837/1, 613863/1 al 61365/1 y 613866/1 de fecha 14 de octubre de 2019, se hace constar la transmisión a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de 26,750.616 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades (camellones), una superficie de 214,371.338 m<sup>2</sup> por concepto de transmisión gratuita al Municipio (área verde), una superficie de 145,266.394 m<sup>2</sup> por concepto de transmisión gratuita al Municipio (equipamiento), una superficie de 36,326.459 m<sup>2</sup> por concepto de transmisión gratuita al Municipio (plazas) y una superficie de 262,530.0185 m<sup>2</sup> por el concepto de superficie vial del Fraccionamiento.

Sexto: Recibo Oficial número R-3064281 de fecha 28 de septiembre de 2018, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1.

- Recibo Oficial número R-3064069 de fecha 28 de septiembre de 2018, por concepto de superficie vendible habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número Z-7992813 de fecha 10 de octubre de 2018, por los Derechos de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación (ampliación de vialidad) del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número R-3064069 de fecha 28 de septiembre de 2018, por el concepto de la superficie vendible habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número R-3064384 de fecha 05 de octubre de 2018, por el concepto de Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número R-3064383 de fecha 05 de octubre de 2018, por el concepto de Ampliación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número R-3064385 de fecha 05 de octubre de 2018, por el concepto de Ampliación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

Quinto y Transitorio Primero: Escritura Pública número 39,571 de fecha 28 de febrero de 2019, ante el Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00613675/0001 al 00613681/001, 005004370/0004, 00613675/0002, al 00613681/0001, 00504370/0004, 00613675/0002 al 00613681/0001, 00504370/0005, 00613675/0004, 00613681/0003, 00504370/0007, 00613675/0003, 00613675/0004 al 00613681, 00504370/0007, 00504370/0008, 00504370/0009, 00504370/0009, 00613675/0005, 00613675/0006, 00504370/0012, 00613675/0007, 00504370/0014, 00613642/0001 al 006013664/0001, 00504370/00016, 00613675/0009 al 00613681/0004, de fecha 08 de octubre de 2019, se hace constar la protocolización de lo siguiente:

- Oficio emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0471/2016, de fecha 15 de marzo de 2016, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”.
- Acuerdo y publicaciones del expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”.
- Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, mediante el cual se Autorizó la Modificación del Acuerdo de fecha 21 de junio de 2016, Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”.
- Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 16 de octubre de 2018, Año I, Número 1 y la segunda de fecha 23 de octubre de 2018, Año I, Número 2 Tomo 1, publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la primera publicación Tomo CLI, de fecha 26 de octubre de 2018, Número 95 y la segunda publicación Tomo CLI, de fecha 02 de noviembre de 2018, Número 98.

**38.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/360/2019, de fecha 17 de octubre de 2019, emitió la autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto de construcción y operación del proyecto denominado “Desarrollo La Esperanza”, para 2,382 viviendas y diversas zonas comerciales, que se pretende realizar en 194 hectáreas y procede exclusivamente para 293, las viviendas restantes y los lotes comerciales, podrán ser autorizados una vez que presente el oficio de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, correspondiente, así mismo se autoriza exclusivamente el Condominio 3, con superficie de 251,970 m<sup>2</sup>, en Fracciones de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**39.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número DDDF/046/2021 scg-227-21 de fecha 02 de febrero de 2021, Expediente QR-007-14-D, emite la Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje

pluvial, para 3,000 viviendas para el Fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**40.** La Secretaría de Finanzas, emite los Recibos por el pago del Impuesto Predial: Recibo oficial número R-3130168 de fecha 16 de marzo de 2021, Recibo oficial número: Z-965309 de fecha 16 de marzo de 2021 y Recibo oficial número: Z-2471558 de fecha 21 de abril de 2021, emite el pago del impuesto predial para el Fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**41.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 19/21 de fecha 23 de junio de 2021, la Relotificación del Fraccionamiento, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**42.** Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Tercero, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 19/21 de fecha 23 de junio de 2021, Relotificación del Fraccionamiento, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "La Espiga", el Desarrollador presentó:

Quinto. La Secretaría de Finanzas emite los recibos de pago por los siguientes conceptos:

- Recibo oficial número R-3135809 de fecha 12 de julio de 2021, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número R-3135994 de fecha 15 de julio de 2021, por el Impuesto de Superficie Vendible Comercial y de Servicios, derivado de la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número R-3135996 de fecha 15 de julio de 2021, por el Impuesto de Superficie Vendible Reserva del Propietario del Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número Z-973456 de fecha 02 de julio de 2021, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número Z-973458 de fecha 02 de julio de 2021, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 para el Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número Z-973459 de fecha 02 de julio de 2021, por el Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento La Espiga.
- Recibo oficial número Z-973457 de fecha 02 de julio de 2021, por la Ratificación de la Nomenclatura derivado de la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga.

Octavo. La Dirección de Desarrollo Urbano, Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la validación de la fianza mediante oficio número DDU/COU/FC/7029/2021 de fecha 10 de diciembre de 2021, de la póliza de fianza número BKY-0255-0093741 de fecha 03 de diciembre de 2021, emitida por Berkley International Fianzas México, S.A. de C.V., 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 las obras de urbanización.

Noveno. Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de fecha 23 de octubre de 2018, Año I, No. 2, Tomo I, y publicación del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, de fecha 02 de noviembre de 2018, Tomo CLI, No. 98.

Décimo. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emite la autorización de áreas verdes e infraestructura de riego, mediante oficio SSPM/DMAV/764/2022 de fecha 30 de mayo del 2022.

- Oficio SSPM/DAAP/1286/2020 de fecha 20 de noviembre de 2020, se emite la autorización del proyecto de alumbrado público del Fraccionamiento.

Décimo Primero. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/054/2023 SCG-372-23 de fecha 24 de enero de 2023, emite la prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales y servicio de drenaje pluvial, para 3000 viviendas del Fraccionamiento.

Décimo Tercero. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/SSMA/0608/2022 de fecha 07 de abril de 2022, emitió la Ampliación del Impacto Ambiental para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Espiga", ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Transitorio Primero: publicación de la Gaceta oficial del Municipio de Querétaro de fecha 23 de octubre de 2018, año I, No. 2, Tomo I y publicación del Periódico oficial de Gobierno del Estado la Sombra de Arteaga de fecha 02 de noviembre de 2018, Tomo CLI, No. 98.

Transitorio Tercero: Escritura Pública número 40,399 de fecha 30 de noviembre de 2021, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Arreola, Notario Titular de la Notaría número 33, de esta demarcación se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

43. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite el Visto Bueno de Relotificación mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/1454/2022 de fecha 17 de noviembre de 2022, para el Fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, derivado de que se aumenta la sección vial por la ampliación del acceso al Fraccionamiento, se crean retornos, se modifican glorietas, se modifican los accesos a los lotes habitacionales (condominios) en las etapas 1 y 2, se aumenta la superficie vial y se disminuye la transmisión gratuita de área verde del Fraccionamiento, cuyas superficies se encuentran indicadas en plano anexo y son las siguientes:

<b>TABLA DE SUPERFICIES GENERALES "LA ESPIGA "</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. LOTE</b>
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	1,533,520.328	52.91%	2,539	11
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	592,923.476	20.46%	-	87
VIALIDAD (CAMELLONES)	28,455.712	0.98%	-	23
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	208,263.357	7.19%	-	15
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	145,266.394	5.01%	-	7
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	36,012.943	1.24%	-	24
DERECHO DE PASO	20,838.650	0.72%	-	2
RESERVA DEL PROPIETARIO	52,007.871	1.79%	-	3
INFRAESTRUCTURA	11,839.001	0.41%	-	2
SUPERFICIE VIAL	269,282.172	9.29%	-	-
<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>2,898,409.904</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,539</b>	<b>174</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. LOTE</b>
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	863,853.221	61.64%	1,536	7
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	266,428.153	19.01%	-	34
VIALIDAD (CAMELLONES)	17,125.775	1.22%	-	12
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	54,223.321	3.87%	-	9
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	18,870.344	1.35%	-	7
RESTRICCIÓN DREN PLUVIAL	-	-	-	-
SERVIDUMBRE DE PASO	-	-	-	-
DERECHO DE PASO	614.201	0.04%	-	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	52,007.871	3.71%	-	3
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	128,299.292	9.15%	-	-
<b>TOTAL ETAPA 1</b>	<b>1,401,422.178</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,536</b>	<b>73</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. LOTE</b>
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	307,941.009	66.26%	582	2
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	44,777.869	9.63%	-	6
VIALIDAD (CAMELLONES)	5,971.802	1.28%	-	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	34,893.601	7.51%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	14,190.690	3.05%	-	4
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	6,246.564	1.34%	-	1
SUPERFICIE VIAL	50,725.602	10.91%	-	-
<b>TOTAL ETAPA 2</b>	<b>464,747.137</b>	<b>100.00%</b>	<b>582</b>	<b>18</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. LOTE</b>
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	158,986.883	71.11%	-	37
VIALIDAD (CAMELLONES)	1,729.875	0.64%	-	4
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	1,059.126	1.08%	-	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	2,370.840	0.85%	-	12
PASO SERVICIOS	20,224.449	9.04%	-	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	5,592.437	2.50%	-	1
SUPERFICIE VIAL	33,741.714	14.78%	-	-
<b>TOTAL ETAPA 3</b>	<b>223,705.324</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>56</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 4</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. LOTE</b>
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	361,726.098	60.53%	421	2
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	122,730.571	20.54%	-	10
VIALIDAD (CAMELLONES)	3,628.260	0.61%	-	4
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	30,102.219	5.04%	-	4
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	23,089.752	3.86%	-	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	581.069	0.10%	-	1
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	55,712.998	9.32%	-	-
<b>TOTAL ETAPA 4</b>	<b>597,570.967</b>	<b>100.00%</b>	<b>421</b>	<b>24</b>

<b>TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 5</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>	<b>NO. LOTE</b>
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	-	-	-	-
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	-	-	-	-
VIALIDAD (CAMELLONES)	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO area verde	122,878.691	58.25%	-	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	87,283.041	41.37%	-	2
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	-	-	-	-
PASO SERVICIOS	-	-	-	-
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	802.566	0.38%	-	-
<b>TOTAL ETAPA 5</b>	<b>210,964.298</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>3</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 vialidades una superficie de 6,752.153 m<sup>2</sup>.**

El Desarrollador debe realizar las gestiones necesarias ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Administración, ya que la superficie vial y el área verde esta donada al Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública número 39,572 de fecha 28 de febrero de 2019, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 163838/1, 613865/1, 613826/1, 613827/1, 613839/1 al 613847/1, 613825/1, 613848/1 al 613862/1, 613828/1 al 613837/1, 613863/1 al 61365 y 613866/1 de fecha 14 de octubre de 2019, mediante la cual se hace constar la transmisión a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, con los siguientes conceptos: *una superficie de 26,750.616 m<sup>2</sup> por concepto de Vialidades (Camellones), una superficie de 214,371.338 m<sup>2</sup> por concepto de transmisión gratuita al Municipio (Área Verde), una superficie de 145,266.394 m<sup>2</sup> por concepto de transmisión gratuita al Municipio (Equipamiento), una superficie de 36,326.459 m<sup>2</sup> por concepto de transmisión gratuita al Municipio (Plazas) y una superficie de 262,530.0185 m<sup>2</sup> por concepto de Superficie Vial del Fraccionamiento.*

**44.** La Secretaría de Finanzas, emitió el Recibo oficial número B-114904 de fecha 07 de febrero de 2023, por el pago del Impuesto Predial para el Fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**45.** La Dirección de Desarrollo urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, medite oficio No. DDU/COU/FC/643/2023 de fecha 15 de febrero de 2023, emitió el avance de obras de urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

*Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa I, del Fraccionamiento denominado La Espiga, cuenta con un avance estimado de 85.91% 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 \$33,509,972.11 (Treinta y tres millones quinientos nueve mil novecientos setenta y dos pesos 11/100 M.N.) correspondiente al 14.09 % de obras pendientes por realizar.*

**46.** La afianzadora Berkley México Finanzas, S.A. de C.V., emitió la fianza número BKY-0255-0141641 de fecha 15 de febrero de 2023, por un monto de 33, 509,972.11 (Treinta y tres millones quinientos nueve mil novecientos setenta y dos pesos 11/100 M.N.), para garantizar que Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**47.** Referente a la Ratificación de la Nomenclatura, derivado de la Relotificación (*se aumenta la sección vial por la ampliación del acceso al Fraccionamiento, se crean retornos, se modifican glorietas, se modifican los accesos a los lotes habitacionales en las Etapas 1 y 2, se aumenta la superficie vial y se disminuye la transmisión gratuita de área verde*), del Fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Avenida La Espiga
- Paseo del Campo
- Paseo del Riego
- Paseo de la Abundancia
- Paseo de la Labor
- Paseo del Trigo
- Paseo del Llano
- Paseo de la Cosecha
- Paseo de la Siembra
- Prolongación Avenida Eurípides
- Paseo Soleado
- Anillo Vial II Fray Junípero Serra
- Paseo del Cultivo
- Paseo de la Trilla

Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, se observó que la nomenclatura de la vialidad, no se repite en ninguna de las calles existentes, por lo que se considera factible dicha ratificación de nomenclatura.

**48.** 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 del Municipio de Querétaro, por el concepto de Derechos de Supervisión, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la siguiente cantidad:



**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1  
FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “LA ESPIGA”**

\$32,074823.00	X	1.875%	\$601,402.93
		TOTAL.	<b>\$601,402.93</b>

*(Seiscientos un mil cuatrocientos dos pesos 93/100 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 cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$11,001.62 (Once mil un pesos 62/100 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 cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$11,001.62 (Once mil un pesos 62/100 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 cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$11,001.62 (Once mil un pesos 62/100 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, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial, del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$2,589.35 (Dos mil quinientos ochenta y nueve pesos 35/100 M.N.).

**RESOLUTIVOS DEL ESTUDIO TÉCNICO**

**1.** Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Relotificación del Fraccionamiento denominado “La Espiga”**, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, quedando las superficies autorizadas del Fraccionamiento como se señala en el Considerando 43 del presente Estudio Técnico.

**2.** Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado “La Espiga”**, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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

**3.** Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado “La Espiga”**, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes tendrá la misma vigencia que la establecida en Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, **del Fraccionamiento denominado “La Espiga”**, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**4.** Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento denominado “La Espiga”**, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el Considerando 47 del presente Estudio Técnico.

5. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe realizar los pagos correspondientes por los servicios e impuestos prestados en el presente documento:

- Derechos de Supervisión por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, como lo señala el Considerando 48 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, como lo señala el Considerando 49 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, como lo señala el Considerando 50 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo residencial “La Espiga”, como lo señala el Considerando 51 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial “La Espiga”, como lo señala el Considerando 52 del presente Estudio Técnico.

El presente acuerdo emitido por el Ayuntamiento, se deben pagar derechos o aprovechamientos, el plazo para realizar los mismos será de 10 días hábiles contados a partir de la notificación de dicho acuerdo, el cual, deberá ser notificado dentro de los 5 días hábiles posteriores a su aprobación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 15 de 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. En cumplimiento al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado de la Relotificación, 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 vialidades una superficie de 6,752.153 m<sup>2</sup>**, del Fraccionamiento, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración.

7. Quedan pendientes los pagos por los impuestos por superficies Vendibles Habitacional, Superficie Vendible Comercial y Servicios de las Etapas 2, 3, 4 y 5, indicadas en el oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/332/2021 de fecha 09 de abril de 2021, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se emite Visto Bueno de Relotificación, para el Fraccionamiento denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

8. En caso que la superficie señalada como reserva del propietario, se desarrolle se debe de respetar la densidad autorizada y los usos de suelo así como Relotificación existente y se deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables, en el Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

9. Conforme a lo establecido en el artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en 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.

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

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

12. 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.

13. 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.

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

15. 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.

16. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

18. 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/1009/2023 de fecha 19 de abril 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, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, Delegación Municipal Epigmenio González**, 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 25 de abril del 2023, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 6, 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 “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA**, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

**TERCERO. SE AUTORIZA**, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

**CUARTO. SE AUTORIZA**, la Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, ubicado en los predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

**QUINTO.** El promotor 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, 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 vigente en el Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 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.

**SÉPTIMO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al 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, párrafo tercero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura pública por concepto de vialidades una superficie de **6,752.153** metros cuadrados, derivado de la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el **resolutivo 6** del dictamen técnico con folio ET-F/002/2023, citado en el **considerando 6**, del presente acuerdo.

**NOVENO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Consejería Jurídica, y al promotor a realizar los trámites correspondientes a efecto de protocolizar ante notario público la transmisión de la superficie descrita en

el **RESOLUTIVO OCTAVO**, con cargo al promotor; facultándose al Síndico para celebrar en representación del Municipio de Querétaro el contrato de donación ante el notario público que se señale para tal efecto, lo que deberá realizarse en el plazo de 120 días contados a partir de la presente autorización, 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.

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

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por 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 VIII da la Ley Orgánica del Municipio 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 Epigmenio González, así como al Ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos S.A. de C.V, Fideicomiso Invex 1490.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE ABRIL DEL 2023, 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 04 de abril de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 089 104, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 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. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Adolfo Julián Rangel Sol, solicita el aumento de densidad de 4 viviendas adicionales a las ya autorizadas, para el inmueble de su propiedad ubicado en Camino Real de Carretas número 169, Fraccionamiento Milenio III, , identificado con clave catastral 14 01 001 16 089 104, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **084/DAI/2022**.

8. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la Escritura Pública número 32,035, de fecha 9 de Octubre de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 20, de la que es titular el Licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00104349/7, el día 26 de Marzo de 2013.

9. 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, los promotores se obligan a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

10. A través del oficio número **SAY/DAI/666/2022**, 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 **015/23**, a través del oficio **SEDES0/DDU/COU/EVDU/0161/2023**, del cual se desprende lo siguiente:

**“... ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Luis Marrufo Martínez, en carácter de Apoderado Legal del C. Adolfo Julián Rangel Sol, propietario del predio identificado con la clave catastral 14 01 001 16 08 9104, ubicado en Camino Real de Carretas No. 169, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, solicita el aumento de densidad de 4 viviendas a 6 viviendas para el predio antes mencionado.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como Lote 14 de la Manzana X, Sección Primera, Fase “A”, ubicado en Calle Camino Real de Carretas, Fraccionamiento Milenio III, mediante la Escritura Pública No. 32,035 de fecha 9 de octubre del 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario adscrito a la Notaría Pública Número 20 de esta demarcación notarial de la que es Titular el Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, en favor del C. Adolfo Julián Rangel Sol; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Querétaro, Qro., bajo el Sello Electrónico de Registro, con el Folio Inmobiliario 00104349/007 de fecha 26 de marzo de 2013.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, el Lote 14 de la Manzana X, Sección Primera, Fase “A”, ubicado en calle Camino Real de Carretas, Fraccionamiento Milenio III, cuenta con una superficie de 328.93 m<sup>2</sup>.

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio ubicado en Camino Real de Carretas N°169, Fraccionamiento Milenio III, cuenta con Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3), sobre vialidad secundaria urbana.

4. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 19 de agosto de 2019, emitió el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201909251, en el que se informó que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha sobre vialidad secundaria urbana, adicionalmente se señala que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible ubicar en el predio dos (2) locales comerciales, dos (2) locales de servicios anexos a dos (2) departamentos.

5. Adicionalmente el predio cuenta con una Licencia de Construcción de fecha 21 de agosto de 2022 para llevar a cabo un proyecto consistente en dos locales comerciales, dos locales de servicios y dos departamentos.

6. En fecha 21 de abril de 2019 se emitió un Dictamen de Altura Máxima para el predio en estudio, en el que se otorgó una altura máxima de 19.79 metros a partir del nivel medio de banqueta.

7. No obstante, el propietario del predio pretende llevar a cabo la construcción de 4 viviendas adicionales a las ya permitidas y continuar con los locales comerciales y de servicios previamente autorizados, para lo cual solicita el incremento de densidad de población y presenta una propuesta de proyecto para el desarrollo de los siguientes espacios:

Sótano: Destinado como área de estacionamiento para siete vehículos.

Planta Nivel 1: Área de estacionamiento con capacidad para tres vehículos, un local comercial y/o de servicios, con dos medios baños, área de escalera y elevador.

Planta Nivel 2 (Mezanine): Considera dos locales comerciales y/o de servicios cada uno con dos medios baños, área de escalera y elevador.

Planta Nivel 3, 4 y 5: Destinados para uso habitacional con dos departamentos por nivel, área de escalera y elevador.

Azotea: Se propone cubrir el área de escalera, elevador y roof garden.

8. Cabe señalar que conforme a superficie con que cuenta el predio de 328.93 m<sup>2</sup> y la densidad de población con que cuenta el predio conforme a lo establecido en el instrumento de planeación urbana correspondiente que es de 300 hab./ha. En el predio se pueden ubicar únicamente 2 viviendas; no obstante, para desarrollar las 4 viviendas adicionales, se requiere de una densidad de población de 900 hab./ha.

9. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevó a cabo visita al sitio para conocer las condiciones de la zona, y se observó que el acceso al predio es a través de la vialidad denominada Camino Real de Carretas, vialidad desarrollada a base de concreto estampado la cual se encuentra en buen estado de conservación, ubicándose el predio en una zona en la que se ha llevado a cabo la construcción de edificaciones verticales que albergan un número de viviendas similares a la solicitada consolidándose la zona con este tipo de proyectos, así mismo a un costado del predio en estudio, se localiza una plaza comercial desarrollada en dos niveles y al frente del predio se ubica una tienda de conveniencia, aunado lo anterior, se tiene que al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones, construidas a base de concreto estampado que se encuentran en buen estado de conservación. Así mismo al interior del predio se encuentra una edificación en proceso de construcción, localizándose el predio en una zona que cuenta con infraestructura y servicios de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, además de contar con alumbrado público, sistema de recolección de basura.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, y de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, se verificó que el predio ubicado en Camino Real de Carretas No. 169, Fraccionamiento Milenio III, identificado con clave catastral 14 01 001 16 089 104 y superficie de 328.93 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuenta con condiciones de ubicación, para que se considere el otorgar el incremento de densidad de población solicitado para llevar a cabo 4 viviendas adicionales a las ya autorizadas, al ubicarse el predio en una zona consolidada en la que se han establecido proyectos con características similares, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, determinar sobre lo solicitado, y en caso de que se apruebe el incremento al número de viviendas, se debe dar 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.

- 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 cuáles no podrán realizarse 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, 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 cumplimientos 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 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 las dependencias referidas.
- El presente en caso de ser autorizado, no aprueba el proyecto presentado para su análisis por lo que será necesario presentar el proyecto correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la normatividad y reglamentación que se le sea requerida por la autoridad competente.
- Queda el promotor condicionado a 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 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 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 incremento de la densidad de población solicitada 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.
- 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 el incremento de densidad de población solicitada.
- 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...”

**11.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, 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 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/794/2023**, de fecha **29 de marzo del 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...”

**12.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del 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 el aumento de densidad para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 089 104, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento”.

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 04 de abril del 2023, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 6, 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 para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 089 104, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Instrumento.

**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 37 de la Ley ya referida. Es obligación de los promotores 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 y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al solicitante, 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, el 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 participe 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.-** Una vez que el solicitante del acto administrativo, 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 10**, 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 solicitante 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 le 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.

**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.



**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 Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

**NOVENO.-** 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 10**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO.-** El solicitante 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 PRIMERO.-** Se instruye al solicitante para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el **RESOLUTIVO OCTAVO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal vigente.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** La presente autorización está sujeta al visto bueno de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y de la Asociación de Colonos que corresponda, en su caso.

**DÉCIMO TERCERO.-** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia 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, podrá 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 a 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 de Catastro Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al C. Adolfo Julián Rangel Sol”.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 05 DE ABRIL DEL 2023, 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 24 de enero de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 040, 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. A través de escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 18 de noviembre de 2022, firmado por el ciudadano Oscar Armando González Garciancira, propietario del inmueble ubicado en calle Senda Eterna número 480, Fraccionamiento Milenio III, identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 040, con superficie de 1252.81 metros cuadrados, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, solicita la modificación a la normatividad por zonificación respecto al coeficiente de ocupación, utilización y absorción de suelo, así como la altura máxima permitida, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **203/DAI/2022**.

8. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la escritura pública número 40,188, de fecha 19 de agosto del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, notario público titular de la notaría número 30, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, 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 545870/1, el día 22 de septiembre de 2016.

9. 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 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 10**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

10. A través del oficio número **SAY/DAI/1621/2022**, 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 **005/22**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/0083/2023**, de la cual se desprende lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Oscar Armando González Garciancira, solicita el incremento de densidad de población para realizar la construcción de 34 departamentos, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo de 3.0 a 3.4, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .6, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS de 12.50 %, así como el incremento de altura máxima permitida de 32.00 metros para el predio ubicado en Calle Senda Eterna N° 480, identificados con la clave catastral 14 01 001 16 092 040 y superficie de 1,252.81 m<sup>2</sup>, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Se acredita la propiedad del predio en estudio, conformado por los lotes 18, 19 y 20 de la manzana XXI, sección I, Fase B del fraccionamiento Milenio III, a favor del C. Oscar Armando González Garciancira, mediante escritura 40,188 de fecha 19 de agosto de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de La Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Real Inmobiliario 545870/0001.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio en estudio cuenta con una superficie de 1,252.81 m<sup>2</sup>

3. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo 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 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Plan de Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentran localizados en una zona con uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 400 hab/ha (H4).

4. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201800941 de fecha 07 de febrero de 2018, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 hab/ha (H4), y de conformidad con la norma técnica complementaria del fraccionamiento Milenio III aprobada por el H. Ayuntamiento en Sesión ordinaria de Cabildo del día 21 de julio de 2009, indica que el predio se encuentra ubicado en una zonificación habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S).

5. El fraccionamiento Milenio III corresponde a un Desarrollo Inmobiliario proyectado con un carácter habitacional, predominando la vivienda de tipo residencial medio-alto, en sus Secciones "A" y "B", con construcciones predominantes en uno y dos niveles para la vivienda. Sin embargo sobre la vialidad de conexión del fraccionamiento denominada Camino Real de Carretas, se han establecido actividades comerciales y de servicios, entremezcladas con vivienda desarrollada en edificaciones verticales, así como en vialidades al interior del fraccionamiento como Senda del Carruaje y Senda Eterna.

6. Conforme al escrito presentado por la solicitante, manifiesta su interés por destinar el predio para ubicar 34 departamentos en el predio en estudio, no obstante no se presenta una propuesta que permita conocer los alcances del proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio.

7. Cabe señalar que conforme a la densidad de población de 400 hab./ha. con que cuenta el predio y la superficie de 1,252.81 m<sup>2</sup>, actualmente se pueden desarrollar 10 viviendas, siendo que para el desarrollo de la 34 viviendas pretendidas, se requiere de una densidad de población de 1350 hab./ha.

8. Adicionalmente el solicitante manifiesta que pretende la modificación de parámetros normativos, a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .6

Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.4

Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 12.5 % y altura máxima de construcción de 32.00 metros.

9. De la visita realizada al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el acceso al predio es a través de la vialidad denominada Senda Eterna, vialidad desarrollada a base de concreto estampado la cual se encuentra en buen estado de conservación y que cuenta con una pendiente descendente en sentido norte a sur, adicionalmente se tiene que al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones, construidas a base de concreto estampado y las guarniciones en acabado aparente, ambas en buen estado de conservación, adicionalmente el predio se encuentra libre de construcción en su interior contando con una pendiente descendente que va en sentido sur a norte, mismo que cuenta con una inclinación pronunciada, así mismo el fraccionamiento cuenta con infraestructura y servicios de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, además de contar con alumbrado público, sistema de recolección de basura.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se pone a consideración del H. Ayuntamiento, para que en uso de sus facultades se determine sobre el incremento de densidad de población para realizar de 34 departamentos, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo de 3.0 a 3.4, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .6, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 12.50 %, así como el incremento de altura máxima permitida de 32.00 metros para el predio ubicado en Calle Senda Eterna N° 480, identificados con la clave catastral 14 01 001 16 092 040 y superficie de 1,252.81 m<sup>2</sup>, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y en caso que el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones apruebe lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- 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, 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.
- 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.
- 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 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.
- 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.”

**11.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, 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/153/2023, de fecha 18 de enero del 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.”.*

12. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del 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 modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 040, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de enero de 2023, en el Punto 6, apartado IV, inciso 7 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “ACUERDO:

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 040, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Instrumento.

**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 37 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 de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al solicitante, 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, el 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 participe 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.-** Una vez que el solicitante, 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 10**, 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.-** La presente autorización estará sujeta al Visto bueno de la Asociación de Colonos que corresponda, en su caso.

**SÉPTIMO.-** El solicitante 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 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.

**NOVENO.-** 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 Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

**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 dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Se instruye al solicitante del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el **RESOLUTIVO OCTAVO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el solicitante deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal vigente.

**DÉCIMO TERCERO.-** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia 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, podrá 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 a 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, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al ciudadano Oscar Armando González Garciancira.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE ENERO DE 2022, 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 13 de junio de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Asignación de Uso y Destino para el proyecto denominado “Complejo Dinámico (primera etapa)”, 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; 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 VI, 135, 138, 153, 154, 324, 343 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. Los cambios de usos de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio.
4. 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.
5. 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.
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, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicio y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
7. El Municipio de Querétaro tiene la obligación de garantizar el desarrollo integral de sus habitantes, buscando con sus acciones promover actividades artísticas y culturales que permitan de manera positiva, eficaz, y permanente plantear



estrategias y acciones que contemplen el desarrollo fomentando la creatividad, aprendizaje y el sano esparcimiento de los habitantes de este Municipio.

8. Derivado de lo anterior en fecha 01 de septiembre y 27 de octubre de 2022, ingresaron a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, oficios SOPM/1045/2022 y DJN/41/2022, respectivamente, a través de los cuales la Arquitecta Oriana López Castillo, Secretaria de Obras Públicas Municipales y el Licenciado Dieter Hobelsberger Díaz, Director Jurídico y Normatividad de Obra, solicitan la asignación de uso de suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 21 146 001, con una superficie total de 4,464 metros cuadrados; ubicado en la colonia San Pedrito Peñuelas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, para poder llevar a cabo la ejecución de la obra denominada “**Complejo Dinámico (primera etapa)**”, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **158/DAI/2022**

9. Mediante oficio SAY/2641/2022 de fecha 22 de septiembre de 2022, la Secretaría del Ayuntamiento, solicito a la Licenciada Ana María Osornio Arellano, Secretaría de Administración, informara si dicho predio es propiedad Municipal, y de ser así, remitiera copia del instrumento público idóneo que acredite la propiedad del predio, por lo que en fecha 12 de octubre de 2022 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio DAPSI/DABMI/AII/2187/2022, mediante el cual la Licenciada Iris del Carmen Hinojosa González, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos; informa que el predio objeto del presente acuerdo es propiedad del Municipio de Querétaro y le corresponde la clave catastral 14 01 001 21 146 001, anexando el siguiente documento:

9.1 Escritura Pública Número 705, de fecha 07 de diciembre de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Luque Hudson, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta demarcación notarial, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 526171/08, 526171/09 y 526171/10 el día 08 de febrero de 2022.

10. Derivado de la presente autorización se destinará el predio para aulas de capacitación, aulas de danza, gimnasio para lucha y artes, y entretenimiento que contribuyan al bienestar comunitario de la zona, con lo que se generará un espacio donde se ofrezcan actividades recreativas, culturales y deportivas en beneficio de la población, llevando a cabo la rehabilitación de una edificación en donde se ubicaran espacios para realizar actividades como: artes marciales, talleres de grabado y serigrafía, carpintería estilismo, talleres de cerámica, de corte y confección, salón de danza, área de lectura, cine teatro, además de contar el inmueble con área de bodegas, servicios sanitarios, cafetería, áreas de recreo, área de estacionamiento, mercado de artes y oficios, entre otros.

11.A través de los oficios número SAY/DAI/1165/2022 y SAY/DAI/1451/2023 de fechas 22 de septiembre y 26 de enero de 2023, respectivamente; la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el día 22 de mayo de 2023, el dictamen técnico con folio **050/23**, a través del oficio **SEDES0/DDU/COU/EVDU/0561/2023**, signado por la Licenciada Tana Palacios Kuri, Secretaria de Desarrollo Sostenible; del cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. *Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la Arq. Oriana López Castillo en su calidad de Secretaria de Obras Públicas Municipales, solicita la asignación de uso para habilitar y acondicionar un predio propiedad del Municipio de Querétaro para llevar a cabo la obra denominada "Complejo Dinámico (primera etapa)", en el predio ubicado en Calle Cocineras, identificado con clave catastral 14 01 001 21 146 001; San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González.*

*Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la construcción del proyecto al que se denomina Complejo Dinámico.*

2. *Se acredita la propiedad del predio identificado con clave catastral 14 01 001 21 146 001, ubicado en la calle Cocineras en San Pedrito Peñuelas, mediante escritura Pública número 705, de fecha 13 de julio de 2021, documento pasado ante la fe del Licenciado Eduardo Luque Hudson, Notario Público Titular de la Notaría Número 30 de esta Demarcación Territorial, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro en los Folios 630094/0011, 630095/0011 y 526171/0009 de fecha 8 de febrero de 2022 .*

*Conforme a la petición de la Secretaría de Obras Públicas y a lo referido en la citada escritura de propiedad, el predio al que se identifica como segunda fracción del fraccionamiento San Pedrito Peñuelas Sección B, cuenta con una superficie de 4,464.00 m2.*

3. *De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", No. 19 de fecha 1° de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo número 009/0002, se observa que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), con frente a vialidad con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S).*

4. Con base a la información proporcionada por parte de la Secretaría de Obras Públicas, los alcances de la obra comprenden aulas de capacitación, conjunto comercial, aulas de danza y gimnasio para lucha y artes, entretenimiento que contribuya y detone el bienestar comunitario de la zona, con lo que se generará un espacio que permita dotar de un espacio a la población en donde se ofrezcan actividades recreativas, culturales y deportivas en beneficio de la población.

5. Conforme al proyecto presentado por la Secretaría de Obras Públicas, en el sitio se pretende llevar a cabo la rehabilitación de una edificación en donde se ubicaran espacios para llevar actividades como: artes marciales, talleres de grabado y serigrafía, carpintería estilismo, talleres de cerámica, de corte y confección, salón de danza, área de lectura, cine teatro, además de contar el inmueble con área de bodegas, servicios sanitarios, cafetería, áreas de recreo, área de estacionamiento y un áreas de ventas bajo el concepto de mercado de artes y oficios.

6. San Pedrito Peñuelas corresponde a un desarrollo con un uso de suelo habitacional en donde prevalece la vivienda de tipo popular, con construcciones en uno y dos niveles, sobre la que se instalaron usos diversos lo que generó una mezcla de actividades habitacionales con comerciales y de servicios, así mismo la zona se fue consolidando con proyectos para vivienda de tipo popular e interés social, que incluye los fraccionamientos El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico y El Parque, zona a la que se accesa a través de una estructura vial que se ha conformado con vialidades primarias como son las Avenidas Plateros, Platón, Pie de La Cuesta, Eurípides y la calle Cocineras, sobre las que se han establecido servicios y comercios de mediana intensidad, entremezclados con zonas habitacionales y zonas de equipamiento urbano lo que ha dado a la zona un carácter de subcentro urbano.

7. De visita a la zona, para conocer las características del sitio y los alrededores, se verificó que la entrada al predio en estudio se da a través de la Calle Cocineras, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarderías, además de contar la zona con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, además de contar con alumbrado público, adicionalmente se observa que al interior del predio existe una construcción, misma que se adapta el proyecto conforme a los lineamientos señalados por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Calle Cocineras, identificado con clave catastral 14 01 001 21 146 001; San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con superficie y ubicación para que se otorgue el uso de suelo y la asignación de destino para que se lleve a cabo el proyecto de la obra que se denomina "Complejo Dinámico (primera etapa)", que permita generar aulas de capacitación, conjunto comercial, aulas de danza y gimnasio para lucha y artes, entretenimiento que contribuya y detone el bienestar comunitario no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, el definir o no su autorización, y en caso de que se apruebe lo solicitado se debe dar cumplimiento con lo siguiente:

- Presentar ante la dependencia competente, los proyectos y la documentación necesaria para que se otorgue el visto bueno del proyecto presentado, para lo cual es necesario se cuente con el aval de la Secretaría de Administración como área resguardante del patrimonio municipal, así como el visto bueno de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, respecto al proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio.
- Es necesario que a través de la Secretaría de Administración se verifique y en su caso se lleven a cabo los convenios correspondientes respecto al mantenimiento y conservación de los espacios habilitados , a fin de que se determine el área responsable del mantenimiento una vez que este sea habilitado.
- A través de la Secretaría de Administración y la Secretaría de Obras Públicas Municipales, se debe dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados .
- 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."

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, mediante oficio **SAY/1470/2023**, de fecha **7 de junio del 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..."

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del 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 Asignación de Uso y Destino para llevar a cabo el proyecto denominado "Complejo Dinámico (primera etapa)", para el predio propiedad Municipal identificado con**

**clave catastral 14 01 001 21 146 001, 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 13 de junio de 2023, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 6, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

**“ACUERDO:**

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** la Asignación de Uso y Destino para el proyecto denominado “Complejo Dinámico (primera etapa)”, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Instrumento.

**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 obligaciones impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 11** del presente acuerdo y remita copia de las constancias correspondiente a la Secretaría del Ayuntamiento.

**TERCERO.-** Se instruye a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y a la Secretaría de Administración a realizar todas las gestiones y trámites correspondientes con la finalidad de inscribir el presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**CUARTO.-** Se instruye a la Secretaría de Administración a fin de que verifique y lleve a cabo los convenios correspondientes respecto al mantenimiento y conservación de los espacios habilitados, a fin de que se determine el área responsable del mantenimiento una vez que este sea habilitado.

**QUINTO.-** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.-** 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”, a costa del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de su aprobación.

**TERCERO.-** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto 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 Administración, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, Titular de la Coordinación Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE JUNIO DE 2023, 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 13 de junio de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Asignación de Uso y Destino para el proyecto denominado "Centro de Innovación y Creatividad, Querétaro", 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; 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 VI, 135, 138, 153, 154, 324, 343 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. Los cambios de usos de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio.
4. 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.
5. 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.

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, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicio y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

7. El Municipio de Querétaro tiene la obligación de garantizar el desarrollo integral de sus habitantes, buscando con sus acciones promover actividades que permitan de manera positiva, eficaz, y permanente plantear estrategias y acciones que contemplen el desarrollo fomentando la creatividad, aprendizaje a través de la tecnología, sustentabilidad, educación, emprendimiento y entretenimiento que contribuya a detonar el bien comunitario y el sano esparcimiento de los habitantes de este Municipio.

8. Derivado de lo anterior en fecha 01 de septiembre y 7 de noviembre de 2022, ingresaron a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, los oficios SOPM/1044/2022 y SOPM/1336/2022, respectivamente, a través de los cuales la Arquitecta Oriana López Castillo, Secretaria de Obras Públicas Municipales, solicita la asignación de uso de suelo del predio identificado con clave catastral 14 01 001 29 750 003 con una superficie total de 87,153.486 metros cuadrados; ubicado en el Ejido San Pablo, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, para poder llevar a cabo la ejecución de la obra denominada **“Centro de Innovación y Creatividad, Querétaro”**; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **157/DAI/2022**

9. Mediante oficio SAY/2640/2022, de fecha 22 de septiembre de 2022, la Secretaría del Ayuntamiento, solicito a la Licenciada Ana María Osornio Arellano, Secretaría de Administración, informara si dicho predio es propiedad Municipal, y de ser así, remitiera copia del instrumento público idóneo que acredite la propiedad del predio, misma que a través del oficio SA/0522/2022, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 11 de octubre de 2022, informa que el predio en mención es propiedad del Municipio de Querétaro, anexando el siguiente documento:

**9.1** Escritura Pública Número 324, de fecha 23 de septiembre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Rangel Méndez, en ese entonces Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta demarcación notarial, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 532814/07 y 532814/08 el día 06 de noviembre de 2020.

10. Derivado de la presente autorización se pretende llevar a cabo en el predio, la construcción de espacios destinados para áreas de servicios, un auditorio, área de coworking, área de emprendimiento, área de entretenimiento, aulas educativas, laboratorios, talleres y áreas destinadas a entretenimiento, entre otros.

11. A través de los oficios número SAY/DAI/1140/2022 y SAY/DAI/093/2023, de fecha 12 de septiembre de 2022 y 26 de enero de 2023, respectivamente; la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el día 16 de mayo de 2023, el dictamen técnico con folio **049/23**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/EVDU/0558/2023**, signado por la Licenciada Tana Palacios Kuri, Secretaria de Desarrollo Sostenible; del cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la Arq. Oriana López Castillo, Secretaria de Obras Públicas Municipales, solicita la asignación de uso para habilitar y acondicionar un predio propiedad del Municipio de Querétaro para "Construcción del Centro de Innovación y Creatividad, Querétaro", para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 29 750 003; localizado en el Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González.



Lo anterior con la finalidad de construir el Centro de Innovación y Creatividad tecnología en el que se pretende desarrollar actividades acordes con los avances en materia de tecnología, sustentabilidad, educación, emprendimiento y entretenimiento que contribuya a detonar el bien comunitario.

2. El Municipio de Querétaro, acredita la propiedad del predio en estudio, mediante escritura 26,855 de fecha 15 de junio de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, Notario Titular de la Notaría número nueve del Distrito Judicial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 258476/0006 y 257658/0006 de fecha 22 de octubre de 2015.

Cabe destacar que el municipio de Querétaro adquirió el predio en estudio, el cual corresponde a fracciones de las Parcelas 197 Z-1 P 1/1 y 209 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, mediante una permuta de predios con particulares, misma que fue aprobada por el H. Ayuntamiento, en Sesión de Cabildo de fecha 8 de abril de 2014.

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que las fracciones de las Parcelas 197 Z-1 P 111 y 209 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, propiedad del Municipio de Querétaro, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S).

4. Conforme a la propuesta de proyecto presentada por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, en el predio se pretende llevar a cabo un proyecto que comprende explanadas, área de estacionamiento, áreas jardinadas y una edificación a desarrollarse en 8 niveles que constaría de espacios destinados para áreas de servicios, áreas de comercio y un auditorio, área de coworking, área de emprendimiento, área de entretenimiento, aulas educativas, laboratorios, talleres y áreas destinadas a entretenimiento.

5. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que el acceso al predio en estudio se da a través de la Avenida Gral. Francisco Villa, en una sección desarrollada a base de terracería y que carece de obras de urbanización y de la dotación de los servicios de infraestructura tales como red hidráulica, sanitaria, y/o eléctrica, además de carecer de alumbrado público, siendo que los servicios más cercanos, se localizan al poniente del predio, en la zona industrial del Parque Benito Juárez, adicionalmente se observa que al interior del predio se llevan a cabo obras de construcción, contando desniveles y pendientes que varían en su inclinación en diferentes puntos del predio.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio cuenta con superficie y ubicación para que se otorgue la asignación de uso y destino para el predio propiedad del Municipio de Querétaro para "Construcción del Centro de Innovación y Creatividad, Querétaro", para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 29 750 003; localizado en el Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, el definir o no su autorización, y en caso de que se apruebe lo conducente se debe dar cumplimiento con lo siguiente:

- Presentar ante la dependencia competente, los proyectos y la documentación necesaria para que se otorgue el visto bueno del proyecto presentado, para lo cual es necesario se cuente con el aval de la Secretaría de Administración como área resguardante del patrimonio municipal, así como el visto bueno de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, respecto al proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio.
- Es necesario que a través de la Secretaría de Administración se verifique y en su caso se lleven a cabo los convenios correspondientes respecto al mantenimiento y conservación de los espacios habilitados, a fin de que se determine el área responsable del mantenimiento una vez que el inmueble sea desarrollado y habilitado.
- A través de la Secretaría de Administración y de la Secretaría de Obras Públicas, se debe dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- 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".

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, mediante oficio **SAY/1470/2023**, de fecha **7 de junio del 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...”*

**13.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del 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 Asignación de Uso y Destino para llevar a cabo el proyecto denominado “Centro de Innovación y Creatividad, Querétaro”, para el predio propiedad Municipal identificado con clave catastral 14 01 001 29 750 003, 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 13 de junio de 2023, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 5, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“ACUERDO:**

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** la Asignación de Uso y Destino para el proyecto denominado “Centro de Innovación y Creatividad, Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Instrumento.

**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 obligaciones impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 11** del presente acuerdo y remita copia de las constancias correspondiente a la Secretaría del Ayuntamiento.

**TERCERO.-** Se instruye a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y a la Secretaría de Administración a realizar todas las gestiones y trámites correspondientes con la finalidad de inscribir el presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**CUARTO.-** Se instruye a la Secretaría de Administración a coordinarse con el titular de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y con el titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a efecto de que lleven a cabo los convenios correspondientes respecto al mantenimiento y conservación de los espacios habilitados a fin de que se determine el área responsable del mantenimiento una vez que el inmueble sea desarrollado y habilitado.

**QUINTO.-** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.-** 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.

**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”, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas.

**SEGUNDO.-** El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de su aprobación.

**TERCERO.-** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto 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 Administración, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, Titular de la Coordinación Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE JUNIO DE 2023, 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;**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de septiembre del 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para las Parcelas señaladas en el presente instrumento ubicadas en el Ejido el Nabo, 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 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, 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. A través de los escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento en fechas 10 de Mayo del año 2020, y 29 de Noviembre de 2021, los ciudadanos Pablo Humberto Corona Artigas y Rigoberto Ruiz Monge, solicitan el cambio de uso de suelo para las parcelas 54, 55, 56, 62, 63, 65, 66, 74, 75, 76, 78, 87, 88, 89, 90 y 91 del Ejido el Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, **bajo el expediente 049/DAI/2020.**

8. El solicitante acredita la propiedad de las parcelas antes mencionadas a través de los siguientes instrumentos públicos:

**8.1** Parcela 54, mediante el título de propiedad número 1002840, de fecha 7 de diciembre de 2021, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Andrés Manuel López Obrador, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 658354/1, el día 14 de Febrero del 2022;

**8.2** Parcela 55, mediante el título de propiedad número 1000036, de fecha 25 de noviembre de 2021, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 504896/1, el día 04 de marzo del 2015;

**8.3** Parcela 56, mediante el título de propiedad número 004189, de fecha 5 de agosto de 2008, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Felipe de Jesús Calderón Hinojosa, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 282421/1, el día 19 de septiembre del 2008, y se acredita la personalidad por medio de la Escritura Pública Número 34, 754, de fecha 04 de Agosto de 2016;

**8.4** Parcela 62, mediante el título de propiedad número 1001108, de fecha 26 de junio de 2017, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 570163/1, el día 17 de agosto del 2017;

**8.5** Parcela 63, mediante el título de propiedad número 1001362, de fecha 09 de noviembre de 2017, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 580865/1, el día 08 de marzo del 2018;

**8.6** Parcela 65, mediante el título de propiedad número 1001302, de fecha 04 de septiembre de 2017, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 572860/1, el día 09 de octubre del 2017;

**8.7** Parcela 66, mediante el título de propiedad número 1001419, de fecha 07 de febrero de 2018, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 587299/1, el día 15 de mayo del 2018;

**8.8** Parcela 74, mediante el título de propiedad número 1001511, de fecha 05 de abril de 2018, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 589508/1, el día 19 de junio del 2018;

**8.9** Parcela 75, mediante el título de propiedad número 1001365, de fecha 09 de noviembre de 2017, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 580866/1, el día 08 de marzo del 2018;

**8.10** Parcela 76, mediante el título de propiedad número 1002530, de fecha 07 de julio de 2020, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Andrés Manuel López Obrador, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 640981/1, el día 09 de abril del 2021;

**8.11** Parcela 78, mediante el título de propiedad número 1001303, de fecha 04 de septiembre de 2017, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 572861/1, el día 09 de octubre del 2017;

**8.12** Parcela 87, mediante el título de propiedad número 1001367, de fecha 09 de noviembre de 2017, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 580867/1, el día 08 de marzo del 2018;

**8.13** Parcela 88, mediante el título de propiedad número 1001510, de fecha 05 de abril de 2018, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 589507/1, el día 19 de junio del 2018;

**8.14** Parcela 89, mediante el título de propiedad número 1001614, de fecha 05 de abril de 2018, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el

Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 589506/1, el día 19 de junio del 2018;

**8.15** Parcela 90, mediante el título de propiedad número 1001420, de fecha 07 de febrero de 2018, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 587296/1, el día 15 de mayo del 2018, y;

**8.16** Parcela 91, mediante el título de propiedad número 1001655, de fecha 29 de mayo de 2018, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 593222/1, el día 28 de agosto del 2018.

**9.** Que 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 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 10**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

**10.** A través del oficio número SAY/DAI/085/2021, de fecha 18 de enero del año 2021, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el dictamen técnico con folio 047/22, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0831/2022, de la cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaria del Ayuntamiento, el Lic. Pablo Humberto Corona Artigas y Lic. José María González Acuña, solicitan el cambio de uso de suelo y modificación de la normatividad por zonificación para las parcelas 54, 55, 56, 62, 63, 65, 66, 74, 75, 76, 78, 87, 88, 89, 90 Y 91 del Ejido El Nabo, para quedar de la siguiente manera:

<i>Normatividad Actual</i>	<i>Modificación Solicitada</i>
Uso de Suelo Preservación Ecológica Agrícola (PEA)	Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab. /ha. (H2)
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) 0.0	Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) 1.8
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) 0.0	Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) 0.8
Altura Máxima 0.00	Altura Máxima 10.50 metros

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 54 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 1-70-69.35 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad No. 000001002840, de fecha 7 de diciembre de 2021 a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio inmobiliario 658354/0001 de fecha 14 de febrero de 2022.

3. Se acredita la propiedad de la Parcela 55 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 1-03-63.160 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad No.000001000036, de fecha 25 de noviembre de 2014 a favor del C. Corona Uribe José Raúl, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio inmobiliario 4896/0001 de fecha 04 de marzo de 2015.

4. Se acredita la propiedad de la Parcela 56 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 0-90-23.24ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad No. 000000004189 de fecha 5 de agosto de 2008 a favor del C. Bautista Galván José, documento el cual no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

5. Cabe señalar que a través de la escritura pública número 34,754 de fecha 4 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, el C. José Bautista Galván, otorga mandato



con carácter de irrevocable y poderes específicos en cuanto a su objeto pero con facultades generales para pleitos y cobranzas, así como para actos de administración, actos de dominio y cambiarios sin rendición de cuentas, en favor del C. Pablo Humberto Corona Artigas.

6. Se acredita la propiedad de la Parcela 62 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 0-96-42.730 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001108 de fecha 26 de junio de 2017 a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento que se encuentra Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario: 00570163/0001 de fecha 17 de agosto de 2017.

7. Se acredita la propiedad de la Parcela 63 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 0-98-44.730 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001362 de fecha 9 de noviembre de 2017 a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario: 00580865/0001 de fecha 08 de marzo de 2018.

8. Se acredita la propiedad de la Parcela 65 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 0-97-35.390 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001302 de fecha 4 de septiembre de 2017 a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00572860/0001 de fecha 09 de octubre de 2017.

9. Se acredita la propiedad de la Parcela 66 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 0-95-12.420 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001419 de fecha 7 de febrero de 2018 a favor de Corona Artigas Pablo Humberto, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

10. Se acredita la propiedad de la Parcela 74 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 0-97-80.900 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001511 de fecha 5 de abril de 2018 a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

11. Se acredita la propiedad de la Parcela 75 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 1-00-32.970 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001365 de fecha 9 de noviembre de 2017 a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario: 00580866/0001 de fecha 08 de marzo de 2018.

12. Se acredita la propiedad de la Parcela 76 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con una superficie de 1-01-54.500 ha., en el Municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001002530 de fecha 07 de julio de 2020 a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario: 00640981/0001 de fecha 09 de abril de 2021.

13. Se acredita la propiedad de la Parcela 78 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 1-06-07.220 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001303 de fecha 4 de septiembre de 2017, a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario: 00572861/0001 de fecha 09 de octubre de 2017.

14. Se acredita la propiedad de la Parcela 79 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 1-01-33.15 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000000006729 de fecha 8 de febrero de 2012 a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio inmobiliario: 00420744/0001 de fecha 03 de abril de 2012.

15. Se acredita la propiedad de la Parcela 87 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con una superficie de 0-98-35.000 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001367 de fecha 9 de noviembre de 2017 a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico en el Folio Inmobiliario: 00580867/0001 de fecha 08 de marzo de 2018.

16. Se acredita la propiedad de la Parcela 88 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 0-94-58.650 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001510 de fecha 5 de abril de 2018, a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario: 00589507/0001 de fecha 19 de junio de 2018.

17. Se acredita la propiedad de la Parcela 89 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 0-90-14.860 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001614 de fecha 5 de abril de 2018, a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento del cual no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

18. Se acredita la propiedad de la Parcela 90 Z-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con una superficie de 0-91-75.220 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001420 de fecha 7 de febrero de 2018, a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto,

documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario: 00587296/0001 de fecha 15 de mayo de 2018.

19. Se acredita la propiedad de la Parcela 91 2-1 P1/1, del Ejido El Nabo, con una superficie de 0-90-64.280 ha., en el municipio de Querétaro mediante Título de Propiedad 000001001655 de fecha 29 de mayo de 2018, a favor del C. Corona Artigas Pablo Humberto, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario: 00593222/0001 de fecha 28 de agosto de 2018

20. 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 de 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo O07/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que la poligonal conformada por las parcelas en estudio, se encuentran localizadas en una zona con uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

21. Adicionalmente y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, y publicado en la Gaceta Municipal no. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014, señala que el predio en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 56 denominado "Valle de Santa Rosa Jáuregui", en la que se contempla una Política de Aprovechamiento Sustentable.

22. Con base a lo anteriormente señalado, el Director del Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, el Mtro. Alejandro Angulo Carrera, remite el Dictamen Técnico sobre el cambio de uso de suelo de diversas Parcelas del Ejido El Nabo - Proyecto Vento, mediante Folio IECC/MEMO/28/2022 de fecha 16 de mayo de 2022, en el que señala, que una vez realizada la visita, revisado el estudio ambiental ingresado, analizada la respuesta de SEDESU, y con la finalidad de preservar las áreas naturales, agrícolas, pecuarias y forestales que contribuyen al equilibrio ecológico, y por otro lado buscar un aprovechamiento más conveniente en el territorio municipal, cuyo objeto sea la integración regional y metropolitana, la conservación ambiental, urbana y patrimonial, o la consolidación de zonas con potencial de desarrollo, y debido a que el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Habitacional con 200 habitantes por hectárea (H2), de acuerdo a lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui (PPDUSRJ), Municipio de Querétaro, Qro., respecto de las parcelas 54, 55, 56, 62, 63, 65, 66, 74, 75, 76, 78, 87, 88, 89, 90 y 91 del Ejido el Nabo, Querétaro, Qro., ubicadas en la Unidad de Gestión Ambiental No. 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui" del POELMQ, se considera viable, y en caso de aprobarse un cambio de uso de suelo por el H. Ayuntamiento de Querétaro, el Acuerdo deberá atender e incluir todo lo siguiente:

- Se debe elaborar y presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico que este avalado por la Comisión Nacional del Agua, a fin de garantizar que se tomen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar.
- Con la finalidad de captar agua pluvial y regular los escurrimientos aguas abajo, en el predio se deberá contemplar la construcción de un bordo, cuyo proyecto deberá ser conocido con este Instituto de Ecología, y avalado por la CONAGUA, debiendo ser construido antes del periodo de lluvias de 2023.
- Previo al inicio de las obras del proyecto, debe realizar y presentar ante el Instituto de Ecología y Cambio Climático, el programa de manejo de vegetación de conformidad con la "Norma Técnica Ambiental Estatal que establece los criterios y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades municipales y estatales, dependencias públicas, instituciones educativas, organismos públicos o privados, personas físicas y morales, y demás interesados en el Estado de Querétaro, en materia de desmonte y limpieza de terrenos, derribo, poda, trasplante y restitución de árboles y arbustos en áreas forestales de competencia Estatal así como predios urbanos y periurbanos del Estado de Querétaro", que incluya el inventario florístico con el listado de las especies y número de ejemplares arbóreos dentro del predio (georreferenciado y con los datos dasométricos como altura, DAP, y diámetro); incluyendo los individuos contabilizados de ejemplares de especies nativas del predio en las áreas verdes, y los servicios ecosistémicos de todos los ejemplares dentro del predio.
- En el caso específico del predio, todos los árboles y arbustos existentes deberán ser incluidos y reubicados en las áreas verdes del proyecto.

Así mismo, el Programa antes mencionado debe establecer el compromiso para el mantenimiento de los ejemplares plantados o reubicados asegurando una sobrevivencia mayor al 90% al año de su plantación, debiendo entregar un reporte de resultados alcanzados, de manera semestral durante 18 meses. En caso de que haya una mortandad superior al 10%, se deberán reponer los árboles que no hayan sobrevivido, en un plazo no mayor a 4 semanas después de la entrega del reporte de resultados.

- 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 pretende llevar a cabo, el desarrollador deberá coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, o de indicarlo con el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente, a fin de que participen de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar en programas y acciones ambientales que se tengan considerados dichas instituciones a favor del medio ambiente debiendo presentar evidencia de cumplimiento de las dependencias referidas.

- Deberá realizar el pago de la emisión de opinión técnica para el cambio de uso de suelo al programa o plan de desarrollo urbano delegacional para predio ubicado dentro de una Unidad de Gestión Ambiental (UGA) en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, para predios que excedan los 100 M2, con política de UGA de origen de Aprovechamiento sustentable (PAS) a una política de UGA de destino, de conformidad con el artículo 37, fracción V, numeral 3, la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2022.

- Realizar y presentar ante el Instituto de Ecología y Cambio Climático, un programa de manejo de actividades de desplazamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre, realizado por biólogos y/o personal acreditado en manejo de fauna silvestre, y que incorpore análisis de biodiversidad.

- Para dar cumplimiento al Lineamiento que aplica a la UGA donde se ubica el predio que requiere cambio de uso de suelo, y como parte del programa de medidas de mitigación por parte del promovente, incluido las relativas a disminuir impacto por riesgo de inundación, se deberá.

- Ayudar al desazolve de tres bordos ubicados en la delimitación correspondiente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui, y cuyas características y volumen de azolve a retirar, será definidos por la Dirección de Desarrollo Rural y agropecuario del Municipio de Querétaro y el Instituto de Ecología y Cambio Climático.

- Llevar a cabo 100 m2 de obras y prácticas para el control de la erosión (laminar, hídrica y/o cárcavas) de acuerdo al "Manual de Obras y Prácticas" de la Comisión Nacional Forestal y presentar la propuesta ante al Instituto de Ecología y Cambio Climático. Estas obras deberán realizarse en el Parque Recreativo Joya La Barreta, o dentro de la delimitación del área natural protegida Zona Occidental de Microcuencas.

Atender todas las especificaciones del Dictamen Ambiental de SEDESU referidos en el oficio SSMA/0614/2022, y que se presentan en la presente opinión, en particular el punto Sexto. Que la factibilidad del proyecto de ser el caso, estará condicionado además de lo ya mencionado, al cumplimiento de los siguientes criterios de regulación ambiental.

- Las áreas compensadas no podrán ser conmutadas, disminuidas, ocupadas con infraestructura, ni serán sujetas a cambio de uso de suelo posterior, ya que su objetivo es asegurar en el largo plazo y por tiempo indefinido la superficie mínima de servicios ambientales del área y deberán incorporarse en el Sistema Municipal de Parques, Áreas Verdes Urbanos y Áreas de Reserva Ecológica de Predios Urbanos (artículo 101 fracción II del CAEQ).

- Los estacionamientos descubiertos deberán contar cuando menos con un árbol por cada 3 cajones de automóviles; con especies de la región (artículo 98 fracciones VIII y IX del CAEQ).

- La extracción, remoción, transporte o utilización de especies de flora y fauna silvestre por el aprovechamiento del territorio de cualquier actividad, deberán estar previamente autorizadas por la SEMARNAT o la autoridad ente, con especial atención a las endémicas y a las especies descritas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

- Las construcciones deberán privilegiar la iluminación natural en toda clase de edificación e infraestructura. Los sistemas de iluminación deberán ser ahorradores de energía, favoreciendo las lámparas de LED y las lámparas fluorescentes, y las zonas comerciales y hoteles deberán contar con dispositivos automáticos de ahorro de energía, con sensores de presencia, en observancia a lo dispuesto en el artículo 98 fracción I del CAEQ.

- Se deberán construir o instalar estructuras para la captación de aguas pluviales con una capacidad mínima de al menos el 1% del promedio histórico de precipitación en el área, para ser usada en los servicios internos. Dicho volumen, podrá ser contenido dentro de las estructuras de regulación pluvial que señale la autoridad competente (artículo 98 fracción I y III del CAEQ).

- Se deberán instalar dispositivos ahorradores de agua en sanitarios, regaderas, lavabos y cocinas, debiendo considerar para este caso, lo señalado en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-008-CNA-1998, así como la NOM-009-CNA-2001.

- Cualquier actividad que se realice y todo desarrollo urbano e industrial deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales y un plan de reúso de las aguas tratadas (artículo 98 fracción I y III del CAEQ).

- Considerando que la pérdida de hábitat y la eliminación de individuos causa pérdida de biodiversidad en los ecosistemas locales, formando fragmentos de diferentes tamaños y distancia entre sí, lo cual provoca que los más pequeños no tengan viabilidad para mantener procesos ecológicos necesarios, el deterioro que se genera por esta transformación, altera la composición, estructura, función, especies, poblaciones, bienes y servicios de los ecosistemas existentes, los agentes contaminantes que aparecen por una urbanización generan desechos sólidos domésticos o industriales, aguas negras, gases por combustión de vehículos, y los índices de biodiversidad en la zona del proyecto se verán disminuidos y afectados por la fragmentación de hábitat remanentes o la desaparición tanto de ejemplares como de especies de flora y fauna, produciéndose extinciones puntuales y pérdida de servicios ambientales locales, y con la finalidad de tener obtener una compensación adecuada por los servicios ecosistémicos que se dejarán de recibir en el sitio por el retiro de los ejemplares de flora antes mencionados, se determina que el promovente deberá elaborar y entregar, en un plazo máximo de 30 días hábiles posteriores a la fecha en que le sea notificado el cambio de uso de suelo, en caso de ser aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, un proyecto de compensación ambiental en el Municipio de Querétaro, y deberá ser proporcional a la pérdida de servicios ecosistémicos que el proyecto ocasionará en el sitio específico, siendo este:

➤ Una proporción del proyecto que este contemplado para áreas verdes del Fraccionamiento, deberá establecer como fragmento de biodiversidad, el cual debe certificarse ante el Instituto de Ecología y Cambio Climático, y este deberá tener una superficie mayor a 1,000 m2 y contener exclusivamente especies de flora nativa del Municipio de Querétaro, con preferencia en las siguientes especies de matorral crasicaule o selva baja caducifolia: *Prosopis laevigata* (mezquite), *Hesperalbia occidentalis* (palo blanco), *Bursera fagaroides* (palo xixote), *Lysiloma microphylla* (palo de arco), *Senna polyantha* (tepeguaje), *Eysenhardtia polystachya* (palo dulce), *ceiba aesculifolia* (pochote), *Opuntia sp* (nopal), *Myrtillocactus geometrizans* (garambullo), *Stenocereus dumortieri* (órgano) y *Ferocactus histrix* (biznaga de guamiche). Todos los ejemplares deberán provenir de viveros autorizados, o en su caso, de la reubicación de ejemplares que formen parte de una autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales por SEMARNAT.

El cumplimiento de la participación en el proyecto de compensación ambiental debe ser acordado, validado y formalizado con el Instituto de Ecología y Cambio Climático.

➤ El cumplimiento de todas y cada una de estas condicionantes deberán comprobarse mediante entrega de reportes semestrales durante las diferentes etapas en el desarrollo del proyecto antes mencionado, hasta la finalización del mismo que se dará por terminado una vez entregando el reporte final a la Instituto de Ecología y Cambio Climático. En el reporte antes mencionado deberá incluir descripción de las acciones realizadas georreferenciación de cada acción, evidencia fotográfica y/o cualquier otra evidencia que avale el cabal cumplimiento.

- Adicionalmente, el Promovente deberá cumplir con todas las medidas de mitigación presentadas en el Estudio Ambiental presentado y mencionados en el presente documento.

- Durante la ejecución del proyecto, es obligatorio el cumplimiento estricto de las especificaciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, aguas residuales, ruido y demás que sean aplicables.

- El cumplimiento de todas y cada una de estas condicionantes deberán comprobarse mediante entrega reportes semestrales durante las diferentes etapas en el desarrollo del proyecto antes mencionado, hasta la finalización del mismo que se dará por terminado una vez entregando el reporte final a la Instituto de Ecología y Cambio Climático. En el reporte antes mencionado deberá incluir descripción de las acciones realizadas georreferenciación de cada acción, evidencia fotográfica y/o cualquier otra evidencia que avale el cabal cumplimiento.

23. Las parcelas en estudio colindan con el desarrollo denominado Grand Preserve, la cual cuenta con una densidad de población de 200 Hab./Ha. albergando vivienda de tipo residencial y residencial campestre, así mismo colinda al norte y poniente con San Miguelito y Rancho la Curva.

24. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo a habitacional con densidad de población de 200 hab. /ha. (H2), así como la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.8, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 1.8 y Altura Máxima de 10.5 metros, sin embargo en lo que se refiere al proyecto a desarrollaren el sitio, el promotor no presenta una propuesta arquitectónica y/o 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 y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

25. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y dado que el predio se encuentra en una zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) el cual no contempla parámetros asignados para este uso de suelo, el promotor considera la modificación a los parámetros quedando conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.0	0.80	+ 0.80
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	0.0	1.80	+ 1.80
Altura Máxima Permitida	00.00 metros	10.50 metros	+ 10.50 metros

26. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso a la poligonal conformada por las distintas parcelas en estudio se da a través de una vialidad desarrollada a base de concreto en buen estado de conservación que corresponde al desarrollo habitacional Bio Preserve, vialidad a partir de la cual se da acceso a las parcelas en estudio a través de caminos interparcelarios generados a base de terracerías y que actualmente carecen de infraestructura y urbanización así como de servicios, adicionalmente se tiene que al momento de llevar a cabo la visita al sitio, se observó que el predio se encuentra libre de construcción contando con la presencia de vegetación a nivel de arbustos, árboles y matorrales, sin embargo como se tuvo que acceder por el desarrollo denominado Grand Preserve se observó que el desarrollo en cuestión cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red eléctrica, sanitaria e hidráulica, no obstante en las parcelas en estudio se carece de infraestructura y servicios.

## OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que las Parcelas 54, 55, 56, 62, 63, 65, 66, 74, 75, 76, 78, 87, 88, 89, 90 Y 91 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y con base en el análisis realizado por el Instituto de Ecología y Cambio Climático referido en el Antecedente 6 del presente documento, cuentan con las condiciones de ubicación y superficie adecuadas para que en caso de así considerarlo el H. Ayuntamiento, otorgue la modificación de uso de suelo a uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), así como la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.8, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y la Altura Máxima Permitida de 10.50 metros, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio 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.
- 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 del predio se debe coordinar con la Secretaría de Movilidad, así como con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que se determine su participación de manera proporcional, en los proyectos de infraestructura vial integrales que se tengan considerados a llevar a cabo en la zona, debiendo llevar a cabo el convenio marco de concertación en el que se indique la participación del propietario en dichas obras y para lo cual debe presentar ante la instancia municipal correspondiente previo a llevar a cabo cualquier trámite que le permita llevar a cabo su proyecto el visto bueno emitido por las dependencias correspondientes, y en el que se señale que se ha dado cumplimiento a las obligaciones que le hayan sido impuestas.
- 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.
- Garantizar la propiedad de cada uno de las Parcelas que forman parte del presente estudio y presentar evidencia ante la Secretaría del Ayuntamiento de las mismas.
- Garantizar la accesibilidad a la zona a través de vialidades públicas que cuenten con las autorizaciones correspondientes para su ejecución y que además cuenten con reconocimiento oficial por parte de la autoridad municipal.
- Dar cumplimiento y presentar evidencia de las condicionantes referidas por el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, presentando la evidencia correspondiente ante dicha instancia.
- 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 las dependencias referidas.



- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación a la normatividad por zonificación 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 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 el cambio de uso de suelo, así como la modificación a la normatividad por zonificación 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 autorizada la modificación a la normatividad por zonificación 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..."

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico citado en el **considerando 10** 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 al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento..."**. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2521/2022, de fecha 07 de septiembre de 2022, 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 /as 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..."

12. 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 el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para las Parcelas señaladas en el presente instrumento ubicadas en el Ejido el Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre del 2022, en el Punto 6, Apartado VII, Inciso 15), 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 de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea (H2), así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como la altura máxima permitida para las parcelas 54, 55, 56, 62, 63, 65, 66, 74, 75, 76, 78, 87, 88, 89, 90 y 91 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, 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, 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 37 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 de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al solicitante, 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, el promotor 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.-** El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes referidas en el dictamen técnico citado en el **considerando 10, antecedente 22**, mismas se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, debiendo presentar evidencia de su cumplimiento ante el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, en los términos y condiciones que ahí mismo se señalan.

**SEXTO.-** Una vez que el promotor, cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO y TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 10, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

**SEPTIMO.-** 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 esta le 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/u obligaciones impuestas.

**OCTAVO.-** El promotor 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.

**NOVENO.-** El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.

**DÉCIMO.-**El promotor deberá presentar previo a la obtención de la licencia de construcción, Estudio de Impacto Urbano, garantizando la atención a las recomendaciones y mediadas de mitigación que en él se señalen.

**DÉCIMO PRIMERO.-** El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible 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.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible el cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Ventanilla Única de Gestión municipal, previo a obtener las autorizaciones correspondientes que le permitan llevar a cabo la regularización del proyecto y/o en su caso obtener el dictamen correspondiente.

**DÉCIMO TERCERO.-** El Promotor previo al inicio de las obras del proyecto, debe realizar y presentar ante el Instituto de Ecología y Cambio Climático, el programa de manejo de vegetación de conformidad con la "Norma Técnica Ambiental Estatal que establece los criterios y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades municipales y estatales, dependencias públicas, instituciones educativas, organismos públicos o privados, personas físicas y morales, y demás interesados en el Estado de Querétaro, en materia de desmonte y limpieza de terrenos, derribo, poda, trasplante y restitución de árboles y arbustos en áreas forestales de competencia Estatal así como predios urbanos y periurbanos del Estado de Querétaro", que incluya el inventario florístico con el listado de las especies y número de ejemplares arbóreos dentro del predio (georreferenciado y con los datos dasométricos como altura, DAP, y diámetro); incluyendo los individuos contabilizados de ejemplares de especies nativas del predio en las áreas verdes, y los servicios ecosistémicos de todos los ejemplares dentro del predio.

**DÉCIMO CUARTO.-** 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 el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

**DÉCIMO QUINTO.-** 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 10** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO SEXTO.-** Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio 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.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** 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.

**DÉCIMO OCTAVO.-**Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio se debe coordinar con la Secretaría de Movilidad, así como con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que se determine su participación de manera proporcional, en los proyectos de infraestructura vial integrales que se tengan considerados a llevar a cabo en la zona, debiendo llevar a cabo el convenio marco de concertación en el que se indique la participación del propietario en dichas obras y para lo cual debe presentar ante la instancia municipal correspondiente previo a llevar a cabo cualquier trámite que le permita llevar a cabo su proyecto el visto bueno emitido por las dependencias correspondientes, y en el que se señale que se ha dado cumplimiento a las obligaciones que le hayan sido impuestas.

**DÉCIMO NOVENO.-** Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el resolutivo **DÉCIMO CUARTO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa les informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal vigente.

**VIGÉSIMO.-** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente 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 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 a 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 de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y a los ciudadanos C. Pablo Humberto Corona Artigas y C. Rigoberto Ruiz Monge...”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE SEPTIEMBRE DEL 2022, 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 8 de noviembre del 2022, 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 25 001 019, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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 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. A través de promociones recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento, con fechas 21 de junio y 2 de julio del año 2022, signadas por el ciudadano José Antonio Oliva Lora, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha., a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para ubicar una bodega micro industrial comercial y de servicios, así como la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.90, para el predio de su propiedad ubicado en la calle Hortaliza, sin número, colonia Felipe Carrillo Puerto, identificado como el Lote 4, de la Manzana V, con clave catastral 14 01 001 25 001 019, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **107/DAI/2022**.

8. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la escritura pública número 40,002, de fecha 23 de diciembre del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, notario público titular de la notaría número 21, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 440434/001, el día 22 de mayo del año 2017.

9. 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 10**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

10. A través del oficio número SAY/DAI/956/2022, de fecha 8 de agosto del año en curso, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el dictamen técnico con folio 74/22, a través del oficio SEDES/DDU/COU/1273/2022, de la cual se desprende lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Antonio Oliva Lora, solicita el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2) uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en la calle Hortaliza, identificado como Lote 4, Manzana V, Colonia Felipe Carrillo Puerto, identificado con la clave catastral 14 01 001 25 001 019, con superficie de 221.00 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para ubicar una bodega microindustrial, comercial y de servicios, así como la modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.90.

2. Por medio del instrumento número 40,002 de fecha 23 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe de la Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría Pública número 21, de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del predio ubicado en la calle Hortalizas y Margaritas S/N, identificado como lote 4 de la Manzana V, del Fraccionamiento Felipe Carrillo Puerto, a favor del C. José Antonio Oliva Lora, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00440434/0001 de fecha 22 de mayo de 2017.



Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, el predio en estudio se identifica con la clave catastral 14 01 001 25 001 019 y cuenta con una superficie de 221.00 m<sup>2</sup>.

3. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, 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 011/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. La Colonia Felipe Carrillo Puerto, corresponde a un desarrollo ubicado al poniente de la ciudad, el cual su crecimiento se fue dando de manera gradual y a través de las necesidades de los habitantes de la zona y que en algunos casos y dadas las dimensiones de los terrenos originales se fueron dividiendo en predios con dimensiones menores, derivado de lo cual no existe una homogeneidad en las dimensiones de los predios, así como de los usos para las actividades ha que se han destinado los predios, por lo que se ha generado una entremezcla de usos que van desde el uso habitacional de tipo popular con densidades de población de 200 hab./ha. (H2), mezclado con actividades comerciales y de servicios, adicionalmente se tiene que al oriente de Carrillo Puerto se cuenta con zonas destinadas a actividades comerciales y al desarrollo de espacios en los que se han llevado a cabo bodegas tanto para actividades comerciales y de servicios, como para usos de maquila, como lo es la zona en la que se localiza el predio en estudio.

5. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo a uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), con la finalidad de ubicar al interior del predio en estudio una bodega micro industrial, comercial y de servicios, sin embargo no se presenta una propuesta arquitectónica y/o de proyección 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.

6. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el predio se encuentra localizado en una zona en la que se tienen asignados los siguientes parámetros: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y Altura máxima permitida de 10.50 metros o su equivalente a 3 niveles, derivado de lo anterior y de conformidad con la petición presentada, el promotor considera la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.90, quedando conforme a lo siguiente:

Concepto	Parámetros de Normatividad	Parámetros de Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación del suelo (COS)	0.60	0.90	+ 0.30

7. De la visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio se ubica en la esquina conformada por las calles Hortaliza y Margaritas, vialidades desarrolladas a base de empedrado que se encuentran en mal estado de conservación, adicionalmente se cuenta en la zona con banquetas y guarniciones de concreto al frente de los predios, así mismo al momento de acudir al sitio, se observó que al interior del predio no se cuenta con construcción alguna, no obstante se llevaban a cabo trabajos de limpieza del terreno, aunado a lo anterior se observa que en la zona se genera una entremezcla de usos, existiendo edificaciones destinadas a vivienda, así con edificaciones destinadas a actividades comerciales, de servicios y bodegas de almacenamiento, cabe señalar que la zona cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria y eléctrica, incluyendo alumbrado público y el paso de transporte público a una distancia aproximada de 230.00 metros al poniente del predio.

#### OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente y de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, se observa que el predio ubicado en la calle Hortaliza, identificado como Lote 4, Manzana V, Colonia Felipe Carrillo Puerto, identificado con la clave catastral 14 01 001 25 001 019 y superficie de 221.00 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuenta con condiciones para que se considere la modificación de uso de suelo de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. a Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.90, al localizarse el predio en una zona en la que se ha generado una entremezcla de actividades habitacionales y de servicios, con construcciones similares a la que se pretende llevar a cabo en el sitio, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, la determinación respecto a la modificación de uso de suelo solicitada, y en caso de que se autorice la modificación, es necesario se de cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio, debe dotarlo de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas 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 y/o dependencia correspondiente, 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 necesaria 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 de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Garantizar el cumplimiento al número de cajones con que debe contar el inmueble al interior del predio en estudio, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro para el proyecto a desarrollar.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido en el 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.
- 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 la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Dotar y/o rehabilitar la sección de banqueta y guarnición al frente del predio, que garantice la circulación peatonal, así como participar en el mejoramiento del arroyo vehicular en los frentes de su propiedad de conformidad con los lineamientos que le señale la Secretaría de Obras Públicas Municipales.
- No se permitirá el paso de transporte mayor a tres toneladas, a fin de evitar el deterioro de la estructura vial de la zona.
- Respetar los horarios de operación y funcionamiento que se establezcan en las licencias de funcionamiento correspondiente.
- A fin de garantizar la integridad y seguridad de la zona, no se permitirá el manejo y/o almacenaje de sustancias tóxicas para la operación de las actividades que se lleven a cabo al interior del inmueble.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo solicitada del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la ejecución del proyecto, en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la

procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el cambio de uso de suelo solicitado.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

**11.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, 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/3024/2022, de fecha 2 de noviembre del 2022, 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”.*

**12.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del 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 el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 25 001 019, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de noviembre del 2022, en el Punto 6, Apartado V, Inciso 6, 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, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 25 001 019, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Instrumento.

**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, 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 37 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 y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, 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, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, el promotor 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.-** 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 10**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

**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 le 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 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.

**NOVENO.-** El Promotor deberá dotar y/o rehabilitar la sección de banquetta y guarnición al frente del predio, que garantice la circulación peatonal, así como participar en el mejoramiento del arroyo vehicular en los frentes de su propiedad de conformidad con los lineamientos que le señale la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

**DÉCIMO.-** 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 el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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 10**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** 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 TERCERO.-** Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el **RESOLUTIVO DÉCIMO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el representante legal de la sociedad deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberán liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal vigente.

**DÉCIMO CUARTO.-** El promotor deberá obtener el visto bueno de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, respecto de la presente autorización, o en su caso las consideraciones respectivas.

**DÉCIMO QUINTO.-** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO SEXTO.-** 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.

**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 promotor, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a 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, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al ciudadano José Antonio Oliva Lora.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 9 DE NOVIEMBRE DEL 2022, 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 4 de abril del 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 709 001, 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:**

**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. A través de la promoción recibida en la Secretaría del Ayuntamiento, signada por el ciudadano Alejandro Mendoza Aguayo, apoderado legal de la persona moral denominada "GRUPO MENRO DESARROLLADOR INMOBILIARIO" S.A. de C.V., propietaria del inmueble identificado como Parcela 367 Z-9 P 1/1, del Ejido El Nabo, con superficie de 10,330.95 metros cuadrados, identificado con la clave catastral 14 01 001 23 709 001, solicita el incremento de densidad de población a 400 hab./ha. y los parámetros normativos (Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo, Altura Máxima y Coeficiente de Absorción de Suelo) permitidos para el uso H4., la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, radicó la solicitud en comento bajo el expediente **194/DAI/2022**.

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

8.1. A través de la escritura pública número 1,333, de fecha 11 de abril del año 2011, pasada ante la fe del licenciado José Jesús Reyna García, notario público titular de la notaría número 95 del Estado de Michoacán de Ocampo, se acredita la constitución de la persona moral solicitante, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Michoacán en el folio mercantil electrónico número 20175 \* 1, el día 11 de agosto del año 2011.

8.2. Mediante escritura pública número 4,896, de fecha 7 de octubre del año 2016, pasada ante la fe de la licenciada Ruth Reyna Vera, notaria pública titular de la notaría pública número 95, de la ciudad de Morelia, Estado de Michoacán de Ocampo, se acredita la personalidad del señor Alejandro Mendoza Aguayo, documento inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico N-2016033320, el día 24 de noviembre del año 2016.

8.3. A través de la Escritura pública número 42,998, de fecha 4 de octubre del año 2019, pasada ante la fe del licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, notario público titular de la notaría pública número 32 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 y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio inmobiliario número 279109/3, el día 19 de febrero del año 2020.

9. 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 persona moral 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 10**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

**10.** A través del oficio número SAY/DAI/1571/2022, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el dictamen técnico con folio 021/23, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0178/2023, del cual se desprende lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Alejandro Mendoza Aguayo, representante legal de Grupo Menro Desarrollador Inmobiliario S.A. de C.V. solicita el incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), así como la asignación de los parámetros normativos correspondientes para el uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha., para la parcela 367 Z-9 1/1, del Ejido El Nabo, predio identificado con la clave catastral 14 01 001 23 709 001 y que cuenta con superficie de 10,330.95 m<sup>2</sup>, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

2. A través de la escritura número 1,333 de fecha 11 de abril del año 2011, documento pasado ante la fe del Lic. José de Jesús Reyna García, Notario Titular de la Notaría número 95 del Estado de Michoacán de Ocampo se constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable, que se denomina “Grupo Menro Desarrollador Inmobiliario S.A. de C.V.”, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Michoacán en el Folio Mercantil electrónico número 20175\*1, el día 11 de agosto del año 2011.

3. A través de la escritura número 42,998 de fecha 4 de octubre de 2019, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de ciudad Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro se hace constar la propiedad del predio identificado como parcela 367 Z-9 1/1 del Ejido El Nabo, a favor de Grupo Menro Desarrollador Inmobiliario S.A. de C.V., representada en este acto por el C. Alejandro Mendoza Aguayo, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 279109/3 de fecha 19 de febrero de 2020.

De conformidad con la escritura de propiedad referida, la parcela 367 Z-9 1/1 del Ejido El Nabo, cuenta con una superficie de 10,330.95 M<sup>2</sup>.

4. 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 008/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentran localizados en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

5. En lo que se refiere a la propuesta del solicitante, no presenta una propuesta del proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio que permita conocer los alcances del mismo, no obstante el promotor solicita que se le otorgue un uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), destacando que actualmente el predio cuenta con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) y conforme a la superficie de 10,330.95 m<sup>2</sup> con que cuenta el predio, se pueden llevar a cabo 41 viviendas, siendo que para la densidad de población de 400 hab./ha. (H4) pretendida se podrían desarrollar 83 viviendas.

6. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y dado que el predio cuenta con uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), conforme a la tabla de normatividad correspondiente tienen asignados los siguientes parámetros normativos: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8, y Altura Máxima permitida de 3 niveles y/o 10.5 metros, derivado de lo anterior y de conformidad con la petición presentada, el solicitante considera la modificación a los parámetros para quedar contar con los parámetros asignados al uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Parámetros solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.75	+0.15
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	3.0	+1.2
Altura Máxima Permitida	10.50 metros	14.00 metros	+ 3.50 metros

7. La parcela 367 Z-9 1/1 del Ejido El Nabo se ubica en una zona en desarrollo localizada al norponiente de la ciudad, contando con frente al Libramiento Surponiente, vialidad que sirve de enlace entre la zona sur y norte de la ciudad y sobre la cual en la zona se han establecido desarrollos habitacionales de tipo residencial y residencial medio, observando que al norte del sitio y dada su cercanía con la cabecera de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, se han establecido actividades comerciales así como zonas de equipamiento como lo son el Parque Bicentenario y las instalaciones del Lienzo charro.

8. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que el predio en estudio se encuentra libre de construcción contando con la presencia de vegetación a nivel de arbustos, árboles y matorrales, siendo su frente a través del Libramiento Surponiente, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra desarrollada en cuatro carriles a contraflujo, misma que está en buen estado de conservación. Adicionalmente se observó que el predio cuenta con una pendiente descendente en sentido poniente a oriente y en su colindancia oriente se ubica el Fraccionamiento Real de Juriquilla desarrollo habitacional que cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red eléctrica, sanitaria e hidráulica, no obstante, al interior del predio en estudio actualmente se carece de servicios e infraestructura en este momento.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera que el predio identificado como Parcela 367 Z-9 1/1, del Ejido El Nabo, identificado con la clave catastral 14 01 001 23 709 001 y superficie de 10,330.95 m<sup>2</sup>, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se considere por parte del H. Ayuntamiento, otorgar el incremento de densidad de población de 200 hab./ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab/ha (H4), así como la modificación a la normatividad por zonificación requerida, a fin de que el predio cuente con los parámetros normativos correspondientes al uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a fin de quedar conforme a lo siguiente. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.0 y Altura Máxima de 10.5 metros (3 niveles) a 14.00 metros (4 niveles), no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades determinar al respecto, siendo el presente documento emitido, con base a la información proporcionada en su momento por la Secretaría del Ayuntamiento, y en caso de que se apruebe el cambio de uso de suelo y la modificación a la normativa por zonificación, 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 del predio 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, 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 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 las dependencias referidas.

- Queda el Promotor condicionado a 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 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 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 la modificación de la normatividad por zonificación, así como el cambio de uso de suelo 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.
- 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 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.”

**11.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, 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/794/2023, de fecha 29 de marzo del 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...”*

**12.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del 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 Incremento de Densidad así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio**

identificado con clave catastral 14 01 001 23 709 001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 4 de abril del 2023, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 7, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

**“A C U E R D O:**

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** el Incremento de Densidad, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 709 001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el **considerando 10**, del presente Instrumento.

**SEGUNDO.-** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la persona moral 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 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la persona moral 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 y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral solicitante, 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 persona moral 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.-** Una vez que la persona moral solicitante, 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 10**, 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.-** La persona moral solicitante queda condicionada, previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, a 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.



**SÉPTIMO.-** La persona moral solicitante 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 le 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.-** La persona moral 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.

**NOVENO.-** La persona moral 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 Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

**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 dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO PRIMERO.-** La persona moral solicitante 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 eximirla de esta responsabilidad.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Se instruye a la persona moral solicitante del acto administrativo para que una vez notificada y sabedora del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el **RESOLUTIVO NOVENO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, la persona moral solicitante deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberán liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal vigente.

**DÉCIMO TERCERO.-** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia 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, podrá 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 persona moral 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, Secretaría de Obras Públicas 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 Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada “GRUPO MENRO DESARROLLADOR INMOBILIARIO”, 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 5 DE ABRIL DEL 2023, 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 09 de mayo de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo, para diversos predios propiedad del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social “QRONOS”.**

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II 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, 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. La Ley de Hacienda del Estado de Querétaro en su artículo 9, establece que son bienes inmuebles del dominio público; los destinados a un servicio público y los equiparados a éstos; los recintos oficiales de los Poderes; los inmuebles destinados al servicio de las dependencias de los Poderes; los edificios de cualquier género destinados a oficinas públicas del Estado; los predios rústicos directamente utilizados en los servicios públicos del Estado.

8. El artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, establece que no obstante lo dispuesto en los artículos 19 y 20, están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público, siempre y cuando esta disposición no sea contraria a la ley especial de la contribución de que se trate.

9. En relación a lo establecido por el Código Fiscal del Estado de Querétaro, el artículo 22 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Querétaro establece que sólo los bienes de dominio público de la Federación, del Estado o de los municipios estarán exentos de dichas contribuciones, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

10. En seguimiento a lo establecido por los artículos 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 9 de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro y 22 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Querétaro, se informa que los predios objeto del presente están destinados a promover la ejecución de programas y proyectos para el desarrollo integral del Estado, incluyendo sus aspectos sociales, asistenciales, económicos, técnicos, administrativos, programáticos y financieros por lo que son considerados bienes inmuebles equiparados a los destinados a la prestación de un servicio público.

11. A través de la promoción recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el día 11 de abril de 2023, signada por el Licenciado Alejandro González Valle, en su carácter de director General del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social "QRONOS"; mediante la cual solicita el cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios, para los predios ubicados en Centro Sur, Desarrollo Centro Norte y la Salida a la Carretera a Huimilpan; identificados con las claves catastrales 14 01 001 36 043 007, 14 01 001 36 030 028, 14 01 001 36 076 005, 14 01 001 36 001 007, 14 01 001 36 077 004, 14 01 001 21 420 027, 14 01 001 21 420 993, 14 01 001 21 420 992, 14 01 001 31 422 996, 14 01 001 36 009 001, 14 01 001 36 009 996, 14 01 001 36 006 010 y 14 01 001 36 007 002, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **052/DAI/2023**.

12. El solicitante acredita su personalidad y la propiedad de los inmuebles a través de los siguientes instrumentos:

**12.1** Documento expedido por el Gobernador Mauricio Kuri González en fecha 1° de octubre de 2021, mediante el cual se otorga al Licenciado Alejandro González Valle, el nombramiento de Director General del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social "QRONOS".

**12.2** Testimonio de la Escritura Pública número 14,822 de fecha 18 de noviembre de 1993, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Zepeda Vázquez, en ese entonces Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 del Estado de Querétaro, mediante el cual se hizo constar el contrato de Fideicomiso entre el Estado de Querétaro y el Banco Mercantil del Norte, S.A., documento debidamente inscrito bajo la partida 96,

tomo VI del Libro 103-A de la Sección primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

**12.3** Testimonio de la Escritura Pública número 61,083 de fecha 23 de junio de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo Espinosa Arias, en ese entonces Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10 del Estado de Querétaro, mediante el cual se acredita la propiedad de los predios identificados con clave catastral 14 01 001 36 043 007, 14 01 001 36 030 028; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 328168/001 en fecha 4 de septiembre de 2009.

**12.4** Testimonio de la Escritura Pública número 24,912 de fecha 2 de abril de 2008, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, en ese entonces Notaria Pública Titular de la Notaría Pública número 31 del Estado de Querétaro, mediante el cual se acredita la propiedad del predio identificado con clave catastral 14 01 001 21 420 027; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 304256 en fecha 19 de diciembre de 2008.

**12.5** Testimonio de la Escritura Pública número 24,913 de fecha 2 de abril de 2008, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, en ese entonces Notaria Pública Titular de la Notaría Pública número 31 del Estado de Querétaro, mediante el cual se acredita la propiedad del predio identificado con clave catastral 14 01 001 21 420 993; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 304259 en fecha 19 de diciembre de 2008.

**12.6** Testimonio de la Escritura Pública número 24,914 de fecha 2 de abril de 2008, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, en ese entonces Notaria Pública Titular de la Notaría Pública número 31 del Estado de Querétaro, mediante el cual se acredita la propiedad del predio identificado con clave catastral 14 01 001 21 420 992; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios 304261 en fecha 19 de diciembre de 2008.

**12.7** Testimonio de la Escritura Pública número 24,915 de fecha 2 de abril de 2008, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, en ese entonces Notaria Pública Titular de la Notaría Pública número 31 del Estado de Querétaro, mediante el cual se acredita la propiedad del predio identificado con clave catastral 14 01 001 31 422 996, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios 43645/087 y 43645/088 en fecha 19 de diciembre de 2008.

**12.8** Testimonio de la Escritura Pública número 19,133 de fecha 12 de junio de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 09 del Estado de Querétaro, mediante el cual se acredita la propiedad de los predios identificados con clave catastral 14 01 001 36 009 001 y 14 01 001 36 009 996; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 6233 en fecha 23 de julio de 2009.

**12.9** Testimonio de la Escritura Pública número 19,133 de fecha 12 de junio de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 09 del Estado de Querétaro, mediante el cual se acredita la propiedad de los predios identificados con clave catastral 14 01 001 36 006 010 y 14 01 001 36 007 002; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 257835/03 y 307264/03 en fecha 23 de julio de 2009.

**12.10** Testimonio de la Escritura Pública número 40,379 de fecha 22 de septiembre de 2011, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, en ese entonces Notaria Pública Titular de la Notaría

Pública número 31 del Estado de Querétaro, mediante el cual se acredita la propiedad del predio identificado con clave catastral 14 01 001 36 076 005; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 79841 en fecha 1 de octubre de 2011.

**12.11** Testimonio de la Escritura Pública número 27,293 de fecha 29 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 09 del Estado de Querétaro, mediante el cual se acredita la propiedad del predio identificado con clave catastral 14 01 001 36 077 004; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 478618/03 en fecha 20 de junio de 2016.

**13.** 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 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 14**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

**14.** A través del oficio número SAY/DAI/302/2023, la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 11 de abril de 2023, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el dictamen técnico con folio **047/23**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/EVDU/0470/2023** de fecha 03 de mayo de 2023, del cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. *Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Alejandro González Valle, Director General de Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social “QroNos, solicita el cambio de uso de suelo a Comercial y de Servicios (CS) para diversos predios ubicado en las Delegaciones Municipales Josefa Vergara y Hernández y Epigmenio González dentro del Municipio de Querétaro, descritos de la siguiente manera:*

	CLAVE	IDENTIFICADO	DELEGACIÓN	ZONIFICACION	USO PROPUESTO
1	14 01 001 36 043 007	Lote Q -5	Josefa Vergara y Hernández	Equipamiento Institucional (EI)	Comercio Y servicio (CS)
2	14 01 001 36 030 028	Lote Q -9	Josefa Vergara y Hernández	Comercio Y servicio (CS)	Comercio Y servicio (CS)
3	14 01 001 36 001 007	Lote Q -8	Josefa Vergara y Hernández	Comercio Y Servicio (CS)	Comercio Y servicio (CS)
4	14 01 001 36 077 004	Lote Fracción 3	Josefa Vergara y Hernández	Equipamiento Institucional (EI)	Comercio Y servicio (CS)
5	14 01 001 21 420 027	Av. Pie de la Cuesta	Epigmenio González	Equipamiento Institucional (EI)	Comercio Y servicio (CS)
6	14 01 001 21 420 993	Av. Pie de la Cuesta	Epigmenio González	Equipamiento Institucional (EI)	Comercio Y servicio (CS)
7	14 01 001 21 420 992	Av. Pie de la Cuesta	Epigmenio González	300 HAB/HA (H3), frente a corredor urbano (COU)	Comercio Y servicio (CS)
8	14 01 001 31 422 996	Av. Pie de la Cuesta	Epigmenio González	400 HAB/HA. (H4), frente a corredor urbano (COU)	Comercio Y servicio (CS)
9	14 01 001 36 009 001	Lote CS-12-1A	Josefa Vergara y Hernández	Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE)	Comercio Y servicio (CS)
10	14 01 001 36 009 996	Lote CS-14-1	Josefa Vergara y Hernández	Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE)	Comercio Y servicio (CS)
11	14 01 001 36 006 010	Lote CS-15-manz-15	Josefa Vergara y Hernández	Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE)	Comercio Y servicio (CS)
12	14 01 001 36 007 002	Lote CS-22 manz-26	Josefa Vergara y Hernández	Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE)	Comercio Y servicio (CS)
13	14 01 001 36 076 005	Vialidad	Josefa Vergara y Hernández	Vialidad	Comercio Y servicio (CS)



Lo anterior derivado del interés del solicitante para poder cumplir con los proyectos encomendados por el Gobierno del Estado de Querétaro, así como el objeto del fideicomiso “QroNos” que debe desarrollar.

2. Mediante la escritura pública No. 14,822 de fecha 18 de noviembre 1993, documentos pasada ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Vázquez, Notario Titular de la Notaría No. 16, de esta Demarcación Judicial, hace constar la constitución del Fideicomiso, el cual para efectos de su Identificación se denominará “Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social”, o bien “QroNos”, en la citada escritura en la cláusula décima, se nombra al Director General del Fideicomiso, en el que establece que el Director General de Fideicomiso será nombrado y removido por el Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro y tendrá la facultad de ejecutar los acuerdos y decisiones del Comité Técnico, contando con amplias facultades para pleitos, cobranzas y actos administrativos; por lo anterior se presenta constancia de nombramiento a C. Alejandro González Valle como Director General del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social (QroNos).

3. Con fecha 1° de octubre de 2021 el Lic. Mauricio Kuri González, Gobernador del Estado de Querétaro, en ejercicio de la facultad que le confiere lo dispuesto en el artículo 22, fracción IV de la Constitución Política del estado Libre y Soberano de Querétaro y la cláusula décima del contrato del Fideicomiso, se nombra a Alejandro González Valle, Director General del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social (QroNos).

4. Se acredita la propiedad de los predios identificados como Lotes Q-5, Q-8, Q-9 con claves catastrales 14 01 001 36 043 007, 14 01 001 36 077 004 y 14 01 36 030 028 respectivamente, a favor del Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del “Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social”, o bien “QroNos” mediante la escritura pública No. 61, 083, de fecha 23 de junio de 2005 ante la fe del Lic. Erick Espinoza Rivera, Notario Adscrito a la Notaría No. 10, de esta ciudad de la que es Titular el Lic. Leopoldo Espinoza Arias, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo los sellos de Registro con el folio inmobiliario No. 00079841/0011 y 00120220/005 de fecha 16 de agosto del 2005, por el cual se rectifica el plano del patrimonio del inmueble el cual describe las áreas que le restan a la propiedad ubicados en el polo denominado “Desarrollo Centro Sur”.

De lo anteriormente mencionado se establece que los predios mencionados de conformidad al comprobante presentado de inscripción y/o anotaciones de documentos con folio real No. 00079841, número de operación 11 cuentan con las siguientes superficies:

- Lote Q-5 con clave catastral 14 01 001 36 043 007 y una superficie total de 7,321.491 m<sup>2</sup>.
- Lote Q-8 con clave catastral 14 01 001 36 001 007 y una superficie total de 499.061 m<sup>2</sup>.
- Lote Q-9 con clave catastral 14 01 001 36 030 028 y una superficie total de 535.335 m<sup>2</sup>.

Cabe señalar que lo referente al lote identificado Lote Q-9 con clave catastral 14 01 001 36 030 028 se encuentra instalado el pozo Estadio 1, que cuenta con un abastecimiento de bombeos secundarios y se encuentran instalaciones dentro del predio por lo que la información deberá ser verificada por la Secretaría del Ayuntamiento.

5. Se acredita la propiedad de la fracción 3 resultante de la subdivisión del predio ubicado en la Carretera Estatal No. 400, Querétaro-Huimilpan, Desarrollo Centro Sur del Municipio de Querétaro con clave catastral 14 01 001 36 077 004 Delegación Josefa Vergara y Hernández con superficie de 34, 841.902 m<sup>2</sup>, mediante la escritura pública No. 27,293 de fecha 29 de septiembre de 2015 ante la fe de Lic. Jorge Lois Rodríguez, Notario Titular de la Notaría Pública No. 9, del Distrito Judicial de Querétaro, Estado del mismo nombre se hace constar el contrato de compraventa a favor del Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social (QroNos), el presente documento el cual no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro situación que debe ser verificada por la Secretaría del Ayuntamiento.

6. Se acredita la propiedad para la enajenación a Título Gratuito propiedad del Estado de Querétaro y la protocolización del plano DT2005 193 de fecha 14 de diciembre de 2005 a favor del Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del

*Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social (QroNos), de una de las fracciones subdivididas ubicadas en Av. Pie de la Cuesta s/n, Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales con clave catastral 14 01 001 21 420 027 con una superficie de 4,075.98 m<sup>2</sup>, a través de la Escritura Pública No. 24,912 de fecha dos de abril de 2008, la suscrita Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Adscrita a la Notaría 31, de esta distrito Judicial del que es Titular el Señor Lic. José Luis Gallegos Pérez.*

*7. Cabe señalar que la presente escritura protocoliza el plano y la subdivisión de diversos predios, así como las clausulas a la donación dispuestas por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el presente documento el cual no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro situación que debe ser verificada por la Secretaría del Ayuntamiento.*

*8. Se acredita la propiedad para la Enajenación a Título Gratuito propiedad del Estado de Querétaro y la protocolización del plano DT2005 193 de fecha 14 de diciembre de 2005 a favor del Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social (QroNos), de una de las fracciones subdivididas ubicadas en Av. Pie de la Cuesta s/n, desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio Gonzales con clave catastral 14 01 001 21 420 993 con una superficie de 2,710.224 m<sup>2</sup>, a través de la Escritura Pública No. 24,913 de fecha dos (2) de abril de 2008, la suscrita Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Adscrita a la Notaría No. 31, de esta distrito Judicial del que es Titular el Lic. José Luis Gallegos Pérez.*

*Cabe señalar que la presente escritura protocoliza el plano y la subdivisión de diversos predios, así como las clausulas a la donación dispuestas por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el presente documento no presenta inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Querétaro situación que debe ser verificada por la Secretaría del Ayuntamiento.*

*9. Se acredita la propiedad para la enajenación a Título Gratuito propiedad del Estado de Querétaro y la protocolización del plano DT2005 188 de fecha 18 de octubre de 2005 a favor del Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social (QroNos), de una de las fracciones subdivididas ubicadas en Av. Pie de la Cuesta s/n, Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González con clave catastral 14 01 001 21 420 992 con una superficie de 5,625.934 m<sup>2</sup>, a través de la Escritura Pública No. 24,914 de fecha 2 de abril de 2008, la suscrita Lic. Estela de la luz Gallegos Barredo, Notaria Adscrita a la Notaría No. 31, de esta distrito Judicial del que es Titular el Lic. José Luis Gallegos Pérez.*

*10. Cabe señalar que la presente escritura protocoliza el plano y la subdivisión de diversos predios, así como las clausulas a la Donación dispuestas por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el presente documento el cual no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro situación que debe ser verificada por la Secretaría del Ayuntamiento.*

*11. Se acredita la propiedad para la enajenación a Título Gratuito propiedad del Estado de Querétaro y la protocolización del plano DT2005 218 de fecha 3 de enero de 2006 a favor del Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social (QroNos), de una de las fracciones subdivididas ubicadas en Av. Pie de la Cuesta s/n, Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González, con clave catastral 14 01 001 21 422 996 con una superficie de 2,191.420 m<sup>2</sup>, a través de la Escritura Pública No. 24,915 de fecha 2 de abril de 2008, la suscrita Lic. Estela de la luz Gallegos Barredo, Notaria Adscrita a la Notaría No. 31, de esta distrito Judicial del que es Titular el Señor Lic. José Luis Gallegos Pérez.*

*12. Cabe señalar que la presente escritura protocoliza el plano y la subdivisión de diversos predios, así como las cláusulas a la donación dispuestas por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el presente documento el cual no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro situación que debe ser verificada por la Secretaría del Ayuntamiento.*

*13. Es de destacar que los predios al corresponder a áreas de donación otorgadas por parte del Municipio de Querétaro al Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social (QroNos), que forman parte de las áreas transmitidas al Municipio de Querétaro como áreas de patrimonio para los intereses que*

convengan a las obras estatales, de conformidad con lo referido a la protocolización de la Escritura Pública No. 14,822 de fecha 18 de noviembre de 1993, derivado de lo cual y a solicitud del representante el C. Alejandro González Valle se otorgue el cambio de uso de suelo de los predios propuestos de la siguiente manera:

14. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo folio No. 010/0002, se verificó que los predios en estudios cuentan con los usos descritos de la siguiente manera:

CLAVE CATASTRAL	UBICACIÓN	DELEGACIÓN	ZONIFICACION	USO SOLICITADO
14 01 001 36 043 007	Lote Q -5	Josefa Vergara y Hernández	Equipamiento Institucional (EI)	Comercio y Servicios (CS)
14 01 001 36 030 028	Lote Q -9	Josefa Vergara y Hernández	Comercio y Servicio (CS)	Comercio y Servicios (CS)
14 01 001 36 001 007	Lote Q -8	Josefa Vergara y Hernández	Comercio y Servicio (CS) Y Corredor Urbano (CoU)	Comercio y Servicios (CS)
14 01 001 36 077 004	Lote Fracción 3	Josefa Vergara y Hernández	Equipamiento Institucional (EI)	Comercio y Servicios (CS)

15. Los predios se encuentran localizados dentro del Desarrollo denominado Centro Sur, el cual corresponde a un proyecto diseñado en su estructura vial y urbana para generar proyectos habitacionales con un carácter de tipo residencial mezclado con usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, con un potencial para edificar construcciones verticales que generen la creación de un espacio con sentido de lugar y sitios de comunidad, que incluye áreas de equipamiento urbano con edificios del sector salud, administrativos, deportivos, de servicios educativos, de transporte, de hospedaje, así como centros comerciales, estableciendo el control del crecimiento mediante la optimización del espacio disponible y de la capacidad de infraestructura instalada a través de una adecuada administración urbana, el cual inicialmente consideró una densidad de hasta 400 ha./ha. (H4), para los proyectos habitacionales; sin embargo, en la actualización del instrumento de planeación urbana de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a efecto de dar un mayor aprovechamiento a la infraestructura instalada de la zona, se otorgó un incremento hasta 600 hab./ha. (H6), para los predios, con clasificación de Comercio y Servicios, misma que se ha considerado para los proyectos existentes y en proceso en la zona denominada Centro Sur.

16. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, 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 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se verificó que los predios en estudios cuentan con los usos descritos de la siguiente manera:

CLAVE CATASTRAL	UBICACIÓN	DELEGACIÓN	ZONIFICACION	USO SOLICITADO
14 01 001 21 420 027	Av. Pie de la Cuesta 1	Epigmenio González	Corredor Urbano (CoU)	Comercio y Servicio (CS)
14 01 001 21 420 993	Av. Pie de la Cuesta 2	Epigmenio González	Corredor Urbano (CoU)	Comercio y Servicio (CS)
14 01 001 21 420 992	Av. Pie de la Cuesta 3	Epigmenio González	Corredor Urbano (CoU)	Comercio y Servicio (CS)
14 01 001 31 422 996	Av. Pie de la Cuesta	Epigmenio González	Corredor Urbano (CoU)	Comercio y Servicio (CS)

17. Los predios se encuentran en un área en la que concluye el desarrollo conocido como “Centro Norte”, proyecto urbanístico promovido por Gobierno del Estado para propiciar de una manera planificada el desarrollo urbano en esa zona, el desarrollo natural de San Pedrito Peñuelas y el de Parcelas del Ejido San Pablo, conformados con la creación de vialidades primarias que incluye la calle Cuauhtémoc, vialidad paralela a la Avenida Pie de la Cuesta que ha permitido la consolidación y estructuración vial, la cual se conecta con las

calles Técnicos y Vicente López, las cuales se contemplan en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, debido a lo cual se incluyó en el programa de obras 2010, que desarrolló la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro.

La vialidad ha permitido la comunicación de diversos desarrollos como son los Asentamientos Humanos denominados Amalia Solórzano y Ampliación Amalia Solórzano ubicados al sur, así como el conjunto de El Sabino de la colonia San Pedrito Peñuelas al oriente, con la zona industrial de San Pedrito Peñuelas y Desarrollo del Centro Norte, lo que permite mayor fluidez vehicular y peatonal en el sitio, que genera una disminución de tiempos de traslado de los habitantes.

18. En lo que se refiere al predio en estudio de la Delegación Josefa Vergara y Hernández que se ubican en el Desarrollo Centro Sur, el predio identificado como Lote Q-5 con clave catastral 14 01 001 36 043 007 se encuentra rodeado por las vialidades al frente por la Av., Fray Luis de León vialidad primaria, separados por un camellón central y a un costado por la calle Cerro Blanco, ambas cuentan con Carpeta Asfáltica de concreto en buen estado de conservación, en su arroyo vehicular, las vialidades se desarrollan en cuatro carriles a contraflujo, además de que en los costados de las vialidades se cuenta con un carril destinado como ciclovia. Así mismo en ambos frentes del predio se cuenta con banquetas, misma que se encuentra en estado de conservación aceptable, adicionalmente se observa que el predio se encuentra libre de construcción, contando únicamente con vegetación al interior del mismo, en los alrededores se han establecido diversas edificaciones, comerciales y de servicios, instituciones educativas, instituciones del sector salud, y diversidad de edificaciones que albergan actividades de actividades tipo administrativo.

Adicionalmente, se tiene que en la zona se cuenta con red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, además de contar con el paso de transporte público en las inmediaciones servicio que se da con una regularidad media en la zona.

19. Para el predio identidad como Lote Q-9 identificado con clave 14 01 001 36 030 028 de la Delegación Josefa Vergara y Hernández se encuentra con frente a la vialidad Circuito Plan Vida separados por un camellón central y a un costado por la calle Cerro Blanco, ambas cuentan con carpeta asfáltica de concreto en buen estado de conservación, en su arroyo vehicular, las vialidades se desarrollan en cuatro carriles a contraflujo, además de que en los costados de la vialidades se cuenta con un carril destinado como ciclovia, al frente del predio se encuentra el estadio y aun costado se encuentra la edificación "Imaginalia 500" Corporativo Centro Sur, dentro de las zonas se desarrollan actividades de tipo administrativo, educativo, comercio, cabe señalar que dentro del predio se encuentra el Pozo 1 Estadio con utilidad de bombeo secundario e instalaciones pertenecientes a la Comisión Estatal de Agua (CEA).

20. Para el predio identificado como Lote Q-8 con clave 14 01 001 36 001 007 de la Delegación Josefa Vergara y Hernández se encuentra a contra esquina a la vialidad primaria denominada Luis Vega y Monroy que cuenta con 4 carriles a contra flujo separados por un camellón central además de que en los costados de la vialidad se cuenta con un carril destinado como ciclovia, al frente y la calle Julio Ma. Cervantes cuenta con dos carriles a contra flujo con banquetas a ambos lados del predio ambas vialidades cuentan con carpeta asfáltica concreto en estado regular de conservación, a un costado se encuentra una institución educativa y frente al predio Hospital del Niño y la Mujer, dentro de la zona se desarrollan actividades comerciales, hotelería y servicios de salud. Adicionalmente, se tiene que en la zona se cuenta con red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, además de contar con el paso de transporte público en las inmediaciones, el servicio que se da con una regularidad media en la zona.

21. Para el predio identificado como la Fracción 3, ubicado en la Carretera Estatal No. 400, Querétaro-Huimilpan, con clave catastral 14 01 001 36 077 004 de la Delegación Josefa Vergara y Hernández no cuenta con construcción y se encuentra en una zona donde no se ha llevado acabo construcciones alrededor de la zona por lo que el predio no cuenta con ninguno de los servicios básicos.



22. Para el predio identificado como Av. Pie de la Cuesta 1, 2 y 3 con clave catastral 14 01 001 21 420 027, 14 01 001 21 420 993, 14 01 001 21 420 992 de la Delegación Epigmenio González, se encuentra sobre la vialidad principal Av. Pie de la Cuesta que cuenta con una carpeta asfáltica de concreto en buen estado de conservación con banquetas a ambos lados, en su arroyo vehicular, las vialidades se desarrollan en cuatro carriles a contraflujo, separados por un camellón, dentro de la cual se desarrollan actividades comerciales y de servicios no cuenta con construcciones en ninguno de los predios.

23. Para el predio ubicado en Av. Pie de la Cuesta con clave catastral 14 01 001 21 422 996, que se ubica sobre Av. Pie de la Cuesta s/n, Desarrollo Centro Norte Delegación Municipal Epigmenio González, no presenta construcción, y referente a la vialidad que cuenta con una carpeta asfáltica de concreto en buen estado de conservación con banquetas a ambos lados, en su arroyo vehicular, las vialidades se desarrollan en cuatro carriles a contraflujo, separados por un camellón.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente a los predios solicitados por el Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social (QroNos) ubicados en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández con claves catastrales 14 01 001 36 043 007, 14 01 001 36 030 028, 14 01 001 36 001 007 y 14 01 001 36 077 004; así como los predios ubicados en la Delegación Epigmenio González identificados con claves catastrales 14 01 001 21 420 027, 14 01 001 21 420 993, 14 01 001 21 420 992 y 14 01 001 31 422 996, los cuales de así considerarlo el H. Ayuntamiento se considera que cuentan con condiciones de ubicación para que se considere el otorgamiento de uso de suelo Comercial y Servicios, al observar que se encuentran en zonas consolidadas para el desarrollo de proyectos comerciales y/o de servicios, por lo que en caso de ser aprobada la modificación de uso de suelo, se recomienda se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para 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 dicho Reglamento, 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 emitida y avalada por la Secretaría de Movilidad, respecto al proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes u obras que le hayan sido impuestas para su desarrollo, previo a obtener las autorizaciones que le permitan llevar a cabo su proyecto.
- 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 de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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 de la modificación de uso de suelo solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.*
- *En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.*
- *Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.*
- *Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.*
- *Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.*
- *Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.*
- *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 la densidad de población original le señala el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio.*

*Adicionalmente y respecto a los predios identificados con las claves catastrales, 14 01 001 36 009 001, 14 01 001 36 009 996, 14 01 001 36 006 010 y 14 01 001 36 007 002, los cuales se encuentran en zona de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE), con base a su ubicación se considera que no cuentan con condiciones de ubicación y superficie para su desarrollo, al ubicarse en zonas consideradas para preservación, adicionalmente el predio identificado con clave catastral 14 01 001 36 076 005 forma parte de la estructura vial de las zona ubicada en las inmediaciones de las instalaciones del Estadio, por lo que al formar parte de la estructura vial, se sugiere se conserve el destino que actualmente se le da al predio; respecto al predio identificado con la clave catastral 14 01 001 36 030 028 se verificó que en el predio existe actualmente infraestructura operada por instalaciones de la Comisión estatal de Aguas (CEA), por lo que se recomienda que se conserve el uso y la infraestructura en su sitios, o en su caso se solicite opinión al respecto a la Comisión Estatal del Agua.”*

**15.** Derivado de lo anterior se hace constar que única y exclusivamente se autoriza el cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios a los siguientes predios:

	CLAVE	IDENTIFICADO	SUPERFICIE	DELEGACIÓN	ZONIFICACIÓN
1	14 01 001 36 043 007	Lote Q -5	7,321.491 m <sup>2</sup>	Josefa Vergara y Hernández	Equipamiento Institucional (EI)
2	14 01 001 36 001 007	Lote Q -8	499.061 m <sup>2</sup>	Josefa Vergara y Hernández	Comercio Y Servicio (CS)



3	14 01 001 36 077 004	Lote Fracción 3	34,841.902 m <sup>2</sup>	Josefa Vergara y Hernández	Equipamiento Institucional (EI)
4	14 01 001 21 420 027	Av. Pie de la Cuesta 1	4,075.98 m <sup>2</sup>	Epigmenio González	Equipamiento Institucional (EI)
5	14 01 001 21 420 993	Av. Pie de la Cuesta 2	2,710.224 m <sup>2</sup>	Epigmenio González	Equipamiento Institucional (EI)
6	14 01 001 21 420 992	Av. Pie de la Cuesta 3	5,625.934 m <sup>2</sup>	Epigmenio González	300 HAB/HA (H3), frente a corredor urbano (COU)
7	14 01 001 31 422 996	Av. Pie de la Cuesta	2,191.420 m <sup>2</sup>	Epigmenio González	400 HAB/HA. (H4), frente a corredor urbano (COU)

16. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el considerando 10, 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/1134/2023, de fecha **03 de mayo del 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...”*

En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del 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 el cambio de uso de suelo, para para diversos predios propiedad del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social “QRONOS”,** conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 14**, de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2023, en el Punto 5, Apartado V, Inciso 9, 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, para diversos predios propiedad del Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social “QRONOS”, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 14 y el considerando 15**, del presente Instrumento.

**SEGUNDO.-** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el fideicomiso promotor 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 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la promotora presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el dictamen técnico citado en el **considerando 14** del presente acuerdo.

**TERCERO.-** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, 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.-** 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 14**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**QUINTO.-** El promotor queda condicionado a 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.

**SEXTO.-** 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 le 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.

**SÉPTIMO.-** El promotor 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.-** 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 el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

**NOVENO.-** 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 14**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

**DÉCIMO PRIMERO.-** Se instruye a la promotora del acto administrativo para que una vez notificada y sabedora del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el **OCTAVO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa les informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberán liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal vigente.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**DÉCIMO TERCERO.-** 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.

#### **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 a 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 de Catastro Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y al Fideicomiso Promotor de Proyectos Económicos y de Bienestar Social “QRONOS”; a través de su Director General el Licenciado Alejandro González Valle.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE MAYO DE 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----**

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



QUERÉTARO  
— MUNICIPIO —

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2021-2024