

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

01 de agosto de 2023 · Año II · No. 50 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Villa Magna”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 14 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “SAYAB JURQUILLA”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 26 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 36 103 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 33 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 65 230 153, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 47 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para los predios identificados con clave catastral 14 01 001 17 936 019 y 14 01 001 17 936 020, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 54 Acuerdo que Aprueba el Reglamento de Parques, Jardines y Áreas Verdes del Municipio de Querétaro.
- 63 Acuerdo que Aprueba el Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Querétaro.
- 73 Acuerdo por el que se delegan las Facultades de Representación en favor de las Licenciadas Diana Hernández Verde y Cecilia Nelly Cordero Uribe, ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales para asuntos de interés del Municipio de Querétaro.

- 76 Acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 12 de octubre de 2021, en el que se aprobó el calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.
- 78 Acuerdo por el que se autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 90 Acuerdo por el que se autoriza el Reconocimiento y la Nomenclatura de una sección de la vialidad denominada “Vía Láctea”, ubicada en una fracción de 837.42 m² de superficie, de la parcela 34 Z-1 P1/1 del Ejido Bolaños, actualmente integrada a la Colonia Bolaños de la Delegación Villa Cayetano Rubio.

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de junio de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Villa Magna”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio;** 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 en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.
3. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, en fecha 31 de enero de 2023 mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/130/2023, consideró VIABLE AUTORIZAR EL VISTO BUENO DE RELOTIFICACIÓN, para el Fraccionamiento denominado “VILLA MAGNA”, ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P 1/1 y la Fracción 1-C resultante de la Subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido la Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, derivado del aumento de superficie de Donación Equipamiento (25.02 m2), disminuyendo la superficie habitacional en 25.02 m2, sin incrementar el número de viviendas autorizadas, y sin modificar la superficie general del Fraccionamiento.
4. Derivado de lo anterior, el día 22 de febrero de 2023, se recibió el escrito signado por la ciudadana María Isabel Álvarez Acero, propietaria; a través del cual solicita respecto del Fraccionamiento denominado “Villa Magna”, ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P 1/1 y la Fracción 1-C resultante de la Subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido la Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, la relotificación y venta provisional de lotes; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **23/DVCR F1**.
5. Se acredita la propiedad del inmueble con los siguientes instrumentos:

5.1 Mediante Título de Propiedad número 00000001627, de fecha 09 de septiembre de 2004, emitido por el Registro Agrario Nacional, en el cual se hace constar la propiedad de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, en la Delegación Villa Cayetano Rubio, y con una superficie total de 7-39-19.94 hectáreas, a nombre de María Isabel Álvarez Acero, documento debidamente inscrito en el Registro Público del Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 163448/1 de fecha 05 de octubre de 2004.

5.2 Mediante Escritura Pública número 51,531 de fecha 29 de marzo de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35, de la Demarcación Notarial de Querétaro, en el cual se hace constar el contrato de compraventa, de la Fracción 1c, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, a su vez resultante de la subdivisión de la Parcela número 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima en esta ciudad, con una superficie de 2,799.843 metros cuadrados; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00594657/0003, el 05 de junio de 2019.

5.3 Mediante Escritura Pública número 17,454, de fecha 10 de febrero 2022, pasada ante la fe del Licenciado Salvador García Musiate, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 28, de la Demarcación Notarial de Querétaro, a través de la cual se hace constar la fusión de predios identificada bajo el número de oficio FUS/2021/00440; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00662288/0001 el día 05 de abril de 2020.

6. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento, a través de los oficio SAY/DAI/284/2023 y SAY/DAI/482/2023, de fecha 03 de marzo y 03 de abril de 2023, respectivamente, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su estudio técnico correspondiente, recibándose en la Secretaría del Ayuntamiento el día 13 de junio de 2023, el oficio SEDESO/DDU/COU/FC/565/2023, a través del cual se remite el estudio técnico con número de folio ET-F/04/2023, del que se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio de la Secretaría del Ayuntamiento folio SAY/DAI/482/2023 de fecha 03 de abril de 2023, se remitió la petición de la C. María Isabel Álvarez Acero, en su carácter de propietaria, quien solicita la **Autorización de Relotificación y la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Villa Magna"**, ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108402015009 y una superficie de 61,146.66 m².

2. Mediante Título de Propiedad número 00000001627 de fecha 09 de septiembre de 2004, emitido por el Registro Agrario Nacional, instrumento inscrito en el Registro Público del Propiedad y de Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo el folio real 163448/1 de fecha 05 de octubre de 2004, se hace constar la propiedad de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, en la Delegación Villa Cayetano Rubio, y con una superficie total de 7-39-19.94 Has., a nombre de María Isabel Álvarez Acero.

3. Mediante Escritura Pública número 51,531 de fecha 29 de marzo de 2019, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 treinta y cinco, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público del Propiedad y de Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00594657/0003 el 05 de junio de 2019, se hace constar el contrato de compra venta, que celebran por una parte, el señor Luis Alfonso García Alcocer, a quien se le denominará la parte vendedora, y por otra parte la señora María Isabel Álvarez Acero, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte compradora, de la Fracción 1c, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, a su vez resultante de la subdivisión de la Parcela número 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima en esta ciudad, con una superficie de 2,799.843 m².

4. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Licencia de Subdivisión de predios número FUS201400574 de fecha 08 de enero de 2015, autoriza subdividir en 4 Fracciones con las superficies siguientes: Fracción 1; 58,345.823 m², Fracción 2; 4,314.12 m², Fracción 3; 10,035.62 m² y Fracción 4; 1,200.00 m², de la Parcela 3 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

5. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Licencia de Fusión de predios número FUS202100440 de fecha 24 de noviembre de 2021, autoriza fusionar 2 lotes de su propiedad con las superficies siguientes: Fracción de 2,799.843 m² y Fracción de 58,346.823 m², quedando una superficie total de: 61,146.666 m², Parcela 27 Z-1 P1/1 y Parcela 3 Z-1 P1/1 respectivamente, del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 17,454 de fecha 10 de febrero de 2022, ante la fe del Lic. Salvador García Musiate, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 28 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00662288/0001 de fecha 05 de abril de 2022, se hace constar la Protocolización de la Fusión de Predios identificada con el número de Licencia FUS202100440 de fecha 24 de noviembre de 2021, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, de las fracciones siguientes: fracción de 2,799.843 m² y fracción de 58,346.823 m², de la Parcela 27 Z-1 P1/1 y Parcela 3 Z-1 P1/1 respectivamente, del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, quedando una superficie total de 61,146.666 m².
7. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite el Dictamen de Uso de Suelo número DUS202201870 de fecha 04 de marzo de 2022, para ubicar: un Desarrollo habitacional con ciento ochenta (180) viviendas y área comercial, para el predio ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108402015009 y una superficie de 61,146.66 m².
8. La Comisión Federal de Electricidad, emite oficio No. DP 183/22 de fecha 14 de marzo de 2022, mediante el cual se informa de la Factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de la señora María Isabel Álvarez Acero, que se ubica en Avenida El Campanario Norte, en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 61,146.66 m².
9. La Dirección de Planeación y Construcción Hidráulica y Pluvial, mediante oficio CEI/SI/DPCH/00850/2022 de fecha 06 de junio de 2022, emite la validación del Estudio Hidrológico del predio denominado Villa Magna, ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108402015009 y una superficie de 61,146.66 m².
10. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/768/2022 y folio de referencia SEMOV*3479-2022/21-24 de fecha 21 de julio de 2022, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad para el predio ubicado en del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108402015009 y una superficie de 58,345.823 m², única y exclusivamente para un Desarrollo Habitacional con 180 viviendas y área comercial.
11. Mediante oficio número AQUAA/31/07/2022, Expediente AQUAA-LP-01-02-2022, de fecha 29 de julio de 2022, la Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, emite la Viabilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento y Disposición de aguas residuales, para 175 viviendas, 17 lotes comerciales, 1 casa club y 1 caseta de vigilancia, para el predio resultado de la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una vigencia hasta el día 28 de enero de 2023.
12. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. DDU/COU/FC/4099/2022 de fecha 07 de septiembre de 2022, emite el Alineamiento Vial para el predio ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108402015009 y una superficie de 61,146.66 m².
13. La Secretaría de Finanzas, emite los Recibos Oficiales No. B-15100 de fecha 13 de enero de 2022 y B-18748 de fecha 18 de enero de 2022, por el pago del impuesto predial del predio ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
14. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/444/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022, emite el Dictamen de Impacto Ambiental para el proyecto denominado "Villa Magna", que pretende realizar en una superficie de 61,146.66 m², ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, autoriza única y exclusivamente 175 viviendas y área comercial.
15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio SEDESU/COU/FC/1211/2022 de fecha 04 de octubre de 2022, AUTORIZA EL VISTO BUENO DE LOTIFICACIÓN del Fraccionamiento de tipo residencial, que pretende denominar "Villa

Magna", ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108402015009 y una superficie de 61,146.66 m².

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/130/2023 de fecha 31 de enero de 2023, **AUTORIZA EL VISTO BUENO DE RELOTIFICACIÓN del Fraccionamiento de tipo residencial, que pretende denominar "Villa Magna"**, ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108402015009 y una superficie de 61,146.66 m², derivado del aumento en la superficie de Donación Equipamiento (25.02 m²), disminuyendo la Superficie Habitacional en 25.02 m², sin incrementar el número de viviendas autorizadas, y sin modificar la superficie general del Fraccionamiento, cuyas superficies se encuentran indicadas en plano anexo y son las siguientes:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
FRACCIONAMIENTO "VILLA MAGNA"				
EXP. 52/2022		14-NOV-2022		
USO	SUPERFICIE	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
DONACION EQUIPAMIENTO	3,057.35	5	1	0
DONACION PLAZAS	611.48	1	1	0
DONACION ÁREA VERDE	2,445.88	4	1	0
HABITACIONAL	42,090.04	68.83	1	175
COMERCIAL	618.38	1.01	1	0
COMERCIAL	854.25	1.4	1	0
COMERCIAL	743.73	1.22	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	750	1.23	1	0
COMERCIAL	749.77	1.23	1	0
COMERCIAL	745.26	1.22	1	0
COMERCIAL	739.15	1.21	1	0
COMERCIAL	991.37	1.62	1	0
TOTAL	61,146.66	100	21	175

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
FRACCIONAMIENTO "VILLA MAGNA"				
RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
DONACION EQUIPAMIENTO	3,082.37	5.04%	1	0
DONACION PLAZAS	611.48	1.00%	1	0
DONACION ÁREA VERDE	2,445.89	4.00%	1	0
HABITACIONAL	42,065.01	68.79%	1	175
COMERCIAL	618.38	1.01%	1	0
COMERCIAL	854.25	1.39%	1	0
COMERCIAL	743.73	1.21%	1	0
COMERCIAL	750	1.23%	1	0
COMERCIAL	750	1.23%	1	0
COMERCIAL	750	1.23%	1	0
COMERCIAL	750	1.23%	1	0
COMERCIAL	750	1.23%	1	0
COMERCIAL	750	1.23%	1	0
COMERCIAL	750	1.23%	1	0
COMERCIAL	750	1.23%	1	0
COMERCIAL	750	1.23%	1	0
COMERCIAL	750	1.23%	1	0
COMERCIAL	750	1.23%	1	0
COMERCIAL	749.77	1.23%	1	0
COMERCIAL	745.26	1.21%	1	0
COMERCIAL	739.15	1.20%	1	0
COMERCIAL	991.37	1.62%	1	0
TOTAL	61,146.66	100	21	175

Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe de 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 **Equipamiento una superficie de 3,082.37 m²**, por concepto de **Plazas una superficie de 611.48 m²** y por concepto de **Área Verde una superficie de 2,445.89 m²**.

17. Mediante **Acuerdo de Delegación de Facultades**, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de **Expediente 52/2022**, de **fecha 14 de noviembre de 2022**, se emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento y Lotificación para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Villa Magna", ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

18. Para cumplir con los Acuerdos Tercero, Quinto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo de Delegación de Facultades, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de Expediente Exp. 52/2022, de fecha 14 de noviembre de 2022, se emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento y Lotificación para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Villa Magna", el Desarrollador presenta:

- **TERCERO.** Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir los pagos de los Derechos e Impuestos correspondientes:
 - Comprobante de pago No. B-75570 de fecha 09 de diciembre de 2022, por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento.

- Comprobante de pago B-75569 de fecha 09 de diciembre de 2022, por los Impuestos de Superficie Vendible Comercial del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago No. Q-67272 de fecha 29 de noviembre de 2022, por la Lotificación del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago No. Q-67271 de fecha 29 de noviembre de 2022, por la Denominación del Fraccionamiento.
- **QUINTO.** Para dar cumplimiento, el Desarrollador presenta:
 - **La Comisión Federal de Electricidad**, emite planos de Visto Bueno de los proyectos eléctricos de Línea de media tensión subterránea, Red de baja tensión subterránea y Red de alumbrado condominal, para el Fraccionamiento denominado Villa Magna, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
 - **El Organismo Operador**, emite los proyectos Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, con oficio de factibilidad EXP. 046-2022, fecha de aprobación 02 de mayo de 2023, vigencia de aprobación 02 de mayo de 2024, para el Fraccionamiento denominado Villa Magna, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
 - La Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, emite el Dictamen Previo de Obra, folio CMPC/DPO/222/2022 de fecha 02 de diciembre de 2022, para el Fraccionamiento denominado "Villa Magna", clasificando la obra como Riesgo Mayor.
- **TRANSITORIO PRIMERO.** Primera publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 20 de diciembre de 2022, Año II, No. 33, Tomo III, Segunda publicación de fecha 17 de enero de 2023, Año II, No. 35, Tomo I, Primera publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLVI, de fecha 27 de enero de 2023, No. 5, Segunda publicación Tomo CLVI, de fecha 03 de febrero de 2023, No. 9.
- **TRANSITORIO TERCERO.** Escritura Pública número 13,068 de fecha 16 de enero de 2023, ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, Notario Titular de la Notaría Pública número 36 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00662288/0002 y 00662288/0003 de fecha 17 de marzo de 2023, se hace constar la Protocolización del Acuerdo relativo a la autorización de la Denominación y Lotificación del Fraccionamiento denominado Villa Magna, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al **Dictamen Técnico**, por la **Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Villa Magna"**, ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108402015009 y una superficie de 61,146.66 m², la siguiente cantidad de \$10,354.29 (Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 29/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al **Dictamen Técnico** por la **Autorización de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Villa Magna"**, ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108402015009 y una superficie de 61,146.66 m², la siguiente cantidad de \$10,354.29 (Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 29/100 M.N.).

OPINIÓN TÉCNICA.

1. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Autorización de Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Villa Magna"**, ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108402015009 y una superficie de 61,146.66 m², como se señala en el **Considerando 16**, del presente Estudio Técnico.

La presente autorización tendrá una vigencia de 2 años, contados a partir de la fecha de la emisión del presente, conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Autorización de la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Villa Magna"**, ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P1/1 y la Fracción 1-C resultante de la subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27

Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108402015009 y una superficie de 61,146.66 m².

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

3. Para cumplir con lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos correspondientes por:

- Emisión del presente Dictamen Técnico por la Relotificación, como lo señala el **Considerando 19**, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes, como lo señala el **Considerando 20**, del presente Dictamen.

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

4. Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe de transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de **Equipamiento una superficie de 3,082.37 m²**, por concepto de **Plazas una superficie de 611.48 m²** y por concepto de **Área Verde una superficie de 2,445.89 m²**.

5. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, lo siguiente:

- Cumplimiento al Acuerdo Cuarto del Acuerdo de Delegación de Facultades, Exp. 52/2022, de fecha 14 de noviembre de 2022.
- Ampliación y/o modificación del Dictamen de Impacto en Movilidad, por la superficie total del predio y presentar las Acciones de Mitigación Vial, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Villa Magna", como lo señala el considerando 9 del presente Estudio Técnico.

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

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

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

9. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

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.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, Y II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 10, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIONES II, III, 145, 146, 165, 184, 186, 188, 190, 242, 245, 246, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 22, 14 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 09 DE NOVIEMBRE DEL 2021, EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO QUERÉTARO, APROBÓ EL ACUERDO POR EL QUE SE DELEGAN FACULTADES A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, EL QUE TEXTUALMENTE SEÑALA:

ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de octubre de 2018, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

I.II. La autorización para venta de lotes. (artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

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

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/1606/2023 de fecha 21 de junio de 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 VII, 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 deberá constituir como mínimo las siguientes: ...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. *– Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo 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 VII, 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 y la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado “Villa Magna”,** ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P 1/1 y la Fracción 1-C resultante de la Subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido la Purísima, con una superficie de 61,146.66 metros cuadrados, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el 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 27 de junio de 2023, en el Punto 4, 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, la **Relotificación** del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Villa Magna”, ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P 1/1 y la Fracción 1-C resultante de la Subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido la Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA, la **Venta Provisional de Lotes** del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Villa Magna”, ubicado en la Fusión de la Fracción 1, Parcela 3 Z-1 P 1/1 y la Fracción 1-C resultante de la Subdivisión de la Fracción 1, Parcela 27 Z-1 P1/1 del Ejido la Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

TERCERO.- La promotora 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.

CUARTO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la 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 correspondiente 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 correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible y la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO.- 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 solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

SEXTO.- En cumplimiento con el artículo 156, párrafo tercero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro por concepto de Equipamiento una superficie de 3,082.37 metros cuadrados, por concepto de Plazas una superficie de 611.48 metros cuadrados y por concepto de Área Verde una superficie de 2,445.89 metros cuadrados.

SÉPTIMO.- Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Consejería Jurídica, y a la solicitante a realizar los trámites correspondientes a efecto de protocolizar ante Notario Público la transmisión de las superficies descritas en el resolutivo **SEXTO** del presente acuerdo, con cargo a la solicitante; facultándose al Síndico para celebrar en representación del Municipio de Querétaro el contrato de donación ante el Notario Público que se señale para tal efecto, lo que deberá realizarse en un plazo no mayor a 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.

OCTAVO.- La sociedad solicitante deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la Relotificación y por el aumento en la superficie de donación de Equipamiento urbano, el proyecto autorizado de red eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad y el proyecto autorizado por parte del organismo operador de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para el Fraccionamiento denominado "VILLA MAGNA".

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

DÉCIMO.- 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 remítan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO 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, 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 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 a la 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 de 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 General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Consejería Jurídica, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a la ciudadana María Isabel Álvarez Acero.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 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;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de junio de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “SAYAB JURIQUILLA”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**, el que textualmente señala:

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

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

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

2. En términos de lo que establece el artículo 149 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.

3. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, en fecha 06 de junio de 2023 mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/645/2023, consideró VIABLE AUTORIZAR EL VISTO BUENO DE RELOTIFICACIÓN, del Fraccionamiento denominado “SAYAB JURIQUILLA”, ubicado en el Boulevard Jurica la Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, derivado del aumento de la superficie vial (en 1,748.38 m²) y se disminuye la superficie habitacional (en 1,748.38 m²), para la creación de nuevas vialidades y aumentando el número de lotes habitacionales (en 35 lotes), modificando la traza urbana, sin modificar la superficie general del Fraccionamiento.

4. Derivado de lo anterior, el día 08 de junio de 2023, se recibió el escrito signado por el Ingeniero Armando Rivera del Hoyo, en su carácter de apoderado legal de Banco Invex S.A.I.B.M., a través del cual solicita respecto del Fraccionamiento denominado “SAYAB JURIQUILLA”, ubicado en el Boulevard Jurica la Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, la relotificación (en sus 4 etapas), la ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización (en sus 4 etapas), la ampliación de la Venta Provisional de Lotes (en sus 4 etapas) y la ampliación de la Nomenclatura; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **62/DSRJ F3**.

5. Se acredita la propiedad del inmueble y la personalidad del apoderado legal con los siguientes instrumentos:

5.1 Mediante Escritura Pública número 82,051, de fecha 31 de marzo de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría número 16, de la Demarcación Notarial de Querétaro, en la cual se hace constar la formalización del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número F/4325; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00435723/0007, el día 18 de junio de 2021.

5.3 Mediante Escritura Pública número 82,129, de fecha 15 de abril de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 16, en la cual se hace constar el otorgamiento de los Poderes por parte de BANCO MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, Representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios Emilio José López Díaz y Carlos Mercado Villalobos, única y exclusivamente como el Fiduciario dentro del Fideicomiso Irrevocable de Administración número F/4325, a favor de los señores Armando Rivera Castillejos, Armando Rivera del Hoyo, Alejandro Rivera del Hoyo, Gerardo Gabriel González Fernández y Rogelio Gilberto Navarra Carrillo.

6. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio SAY/DAI/827/2023, de fecha 12 de junio 2023, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su estudio técnico correspondiente, recibiendo en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio SEDESO/DDU/COU/FC/696/2023, a través del cual se remite el estudio técnico con número de folio ET-F/05/2023, del que se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio SAY/DAI/827/2023 de fecha 12 de junio de 2023, signado por el Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Rodrigo de la Vega Muñoz y dirigido a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Lic. Tania Palacios Kuri, el Lic. Armando Rivera Castillejos, Apoderado Legal de “RESIDENCIAL ALTELUS”, S.A de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario “A”, así como Depositario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número F/4325, quien solicitó la Relotificación del Fraccionamiento (en sus 4 Etapas), Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización (en sus 4 Etapas), la Ampliación de la **Venta Provisional de Lotes** (en sus 4 Etapas) Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura **del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “SAYAB JURQUILLA”**, ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.04 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 67,591 de fecha 18 de agosto de 2020, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación, se hace constar la constitución de la sociedad denominada “RESIDENCIAL ALTELUS”, S.A de C.V., en la que intervienen los señores Armando Alejandro Rivera Castillejos, Gerardo Gabriel González Fernández, Rogelio Gilberto Navarro Carrillo y Armando Rivera del Hoyo.

Así mismo se otorga poder para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de dominio a favor del Lic. Armando Alejandro Rivera Castillejos.

3. Mediante Escritura Pública número 82,051 de fecha 31 de marzo de 2021, ante el Lic. Sergio Zepeda Guerra, asignada para ejercer en la Notaría número 16 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio inmobiliario 00435723/0007 de fecha 18 de junio de 2021, se hace constar la formalización del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número F/4325, que celebran:

➤ COSONA JURQUILLA, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario “B”, Representada en este acto por la Señora Ma. Fernanda Gutiérrez Torres y el Señor Luis Enrique Pablo de Garay Gutiérrez.

➤ RESIDENCIAL ALTELUS, S.A de C.V, como Fideicomitente y Fideicomisario “A”, así como Depositario representado por los señores Gerardo Gabriel González Fernández y Armando Alejandro Rivera Castillejos.

➤ BANCO MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, como el Fiduciario, Representando en este acto por sus Delegados Fiduciarios Emilio José López Díaz y Carlos Mercado Villalobos.

PARA LOS INMUEBLES:

A) Predio ubicado en Boulevard Jurica la Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.042 m².

B) Predio ubicado en Avenida Independencia, número 101 lote 31, manzana 4, Zona 3, de la Colonia Independencia, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 798.00 m².

4. Mediante Escritura Pública número 82,129 de fecha 15 de abril de 2021, ante el Lic. Sergio Zepeda Guerra, asignada para ejercer en la Notaría número 16 de esta demarcación, se hace constar los Poderes que otorga el BANCO MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, Representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios Emilio José López Díaz y Carlos Mercado Villalobos, única y exclusivamente como el Fiduciario dentro del Fideicomiso Irrevocable de Administración número F/4325, a favor de los señores Armando Rivera Castillejos, Armando Rivera del Hoyo, Alejandro Rivera del Hoyo, Gerardo Gabriel González Fernández y Rogelio Gilberto Navarra Carrillo.

5. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emite la Cedula de identificación fiscal, para la Razón Social denominada "RESIDENCIAL ALTELUS", S.A de C.V., RFC: RAL200818QK3, con domicilio en Avenida 5 de Febrero número 2125, interior 6, Fraccionamiento Jurica Campestre, Código Postal 76100.

6. La Dirección de Catastro Municipal, emite el Deslinde Catastral mediante plano con folio: DMC2013004 de fecha 04 de junio de 2013, para una superficie de 123,515.042 m², del predio ubicado en Jurica la Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, con la clave catastral 140311001148002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

7. Mediante Escritura Pública número 1,541 de fecha 14 de octubre de 2020, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda, asignado para ejercer en la Notaría número 16 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio inmobiliario: 00435723/0004 de fecha 30 de marzo de 2021, se hace constar la protocolización del Deslinde Catastral emitido por la Dirección de Catastro Municipal para el predio ubicado en Jurica la Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, con la clave catastral 140311001148002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP355/21 de fecha 11 de junio de 2021, emite la Factibilidad de los servicios de energía eléctrica para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.04 m².

9. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite el Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS202107139 de fecha 06 de julio de 2021, para un Desarrollo Habitacional con 988 viviendas y Área Comercial, en una superficie de 123,515.04 m², en el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, identificado con la clave catastral 140311001148002.

10. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/0703/2021, SCG-21496-21, Expediente: SR-001-11-D, de fecha 08 de diciembre de 2021, emite la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 988 viviendas, en el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, con superficie de 123,515.04 m², con una vigencia hasta 180 días contados a partir del 02 de diciembre de 2021.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/433/2022 de fecha 10 de febrero de 2022, emite el alineamiento vial de Boulevard Jurica La Campana con una sección al norte de 36.86 metros, distribuidos de la siguiente manera: banqueta al frente del predio de 2.00 metros, arroyo vehicular de 22.90 metros camellón central de 4.70 metros, arroyo vehicular de 6.00 metros y banqueta de 1.26 metros, al sur una sección de respetar una sección de 30.00 metros, distribuidos de la siguiente manera: una sección de banqueta de 2.00 metros arroyo vehicular de 11.00 metros camellón central de 4.00 metros arroyo vehicular de 11.00 metros y banqueta de 2.00 metros, esto de acuerdo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización identificada con el número de Expediente Exp. 17/2021 de fecha 11 de junio de 2021.

12. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/210/2022, folio de referencia SEMOV*1795-2022/21-24 de fecha 02 de marzo de 2022, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.04 m², identificado con la clave catastral 140311001148002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

13. La Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. CEI/SI/DPCH/00142/2022, número de folio: SI0122-64 de fecha 14 de enero de 2022, emite la validación del Estudio Hidrológico, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.04 m².

14. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/087/2022 de fecha 03 de marzo de 2022, emite el Estudio de Impacto Ambiental, para 365 viviendas para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.04 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/280/2022 de fecha 25 de marzo de 2022, Autoriza el **Visto Bueno de Lotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "SAYAB JURIQULLA"**, ubicado en el Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.04 m², identificado con la clave catastral 140311001148002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de **Área Verde (Transmisión Gratuita a Municipio) una superficie de 12,370.59 m², por concepto de Equipamiento Urbano 1,124.97 m² y por concepto de Vialidades una superficie de 28,326.85 m².**

16. La Secretaría de Finanzas, emite el Recibo Oficial No. Z-265517 de fecha 06 de marzo de 2022, por el pago del Impuesto predial del predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.04 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

17. Mediante Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el Expediente número EXP.- 20/22 de fecha 13 de mayo de 2022, mediante el cual se autoriza la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de tipo residencial "SAYAB JURIQUILLA", ubicado en el Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.04 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

18. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Sexto, Transitorio Primero y Transitorio Segundo, del Acuerdo de Delegación de facultades, identificado con el Expediente número EXP.- 20/22 de fecha 13 de mayo de 2022, relativo a la Autorización de Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "SAYAB JURIQUILLA", el Desarrollador presenta:

QUINTO. Mediante Escritura Pública número 84,193 de fecha 15 de junio de 2022, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de esta demarcación, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, se hace constar la Transmisión a favor de Municipio de Querétaro, por concepto de Área Verde una superficie de 12,370.59 m², por concepto de Equipamiento una superficie de 1,124.97 m² y por concepto de Vialidades una superficie de 28326.85 m², del Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el expediente número EXP.- 20/22 de fecha 13 de mayo de 2022, relativo a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento "SAYAB JURIQUILLA".

SEXTO. Recibo oficial número Z-9219594 de fecha 03 de junio de 2022, emitido por la Secretaría de Finanzas por la modalidad de regularización y por el avance de la ejecución de obras de urbanización para el Fraccionamiento.

- Mediante recibo oficial número Z-33400318 de fecha 23 de mayo de 2022, emitido por la Secretaría de Finanzas por los Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación del Fraccionamiento.
- Mediante recibo oficial número Z-3340319 de fecha 24 de mayo de 2022, emitido por la Secretaría de Finanzas, por los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento.
- Mediante recibo oficial número B-59258 de fecha 03 de julio de 2022, emitido por la Secretaría de Finanzas por el Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento.
- Mediante recibo oficial número B-59258 de fecha 03 de julio de 2022, emitido por la Secretaría de Finanzas por Impuesto de Superficie Vendible Comercial y Servicios Fraccionamiento "SAYAB JURIQUILLA", como se señala en el Considerando 23, del presente Estudio Técnico.
- Mediante recibo oficial número B-59260 de fecha 03 de julio de 2022, emitido por la Secretaría de Finanzas por el Impuesto de Superficie Vendible Reserva del Propietario del Fraccionamiento.
- Mediante recibo oficial número Z-3340320 de fecha 23 de mayo de 2022, emitido por la Secretaría de Finanzas, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación para el Fraccionamiento.
- Mediante recibo oficial número Z-3340321 de fecha 19 de mayo de 2022, emitido por la Secretaría de Finanzas, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento.
- Mediante recibo oficial número Z- 3340322 de fecha 23 de mayo de 2022, emitido por la Secretaría de Finanzas, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 05 de julio de 2022, Año II, No. 20, la segunda publicación de fecha 21 de junio de 2022, Año II, No. 19 Tomo III y publicaciones del Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", primera publicación Tomo CLV de fecha 08 de julio de 2022, No. 48 y segunda publicación Tomo CLV de fecha 15 de julio de 2022, No. 49.

TRANSITORIO TERCERO. Mediante Escritura Pública número 84,192 de fecha 15 de junio de 2022, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de esta demarcación, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Delegación de facultades, identificado con el expediente número EXP.- 20/22 de fecha 13 de mayo de 2022, relativo a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento "SAYAB JURIQUILLA".

19. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/01086/2022, SCG-001-11-D de fecha 16 de junio de 2022, emite la prórroga de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para 988 viviendas, ubicadas en el predio ubicado en Boulevard Jurica la Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.04 m², y una vigencia hasta el 13 de diciembre de 2022.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. DDU/COU/FC/3118/2022 de fecha 12 de julio de 2022, emite la Supervisión de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "SAYAB JURIQUILLA", ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento Sayab Juriquilla cuenta con un avance estimado de 40.78% 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 \$26,265,109.80 (Veintiséis millones doscientos sesenta y cinco mil ciento nueve pesos 80/100 M.N.) correspondiente al 59.22% de obras pendientes por realizar.

21. La Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., emite la Fianza Número 2562-13677-3, código de seguridad: r6Qmwtl, Folio: 1450478, de fecha 22 de julio de 2022, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto de \$26,265,109.80 (Veintiséis millones doscientos sesenta y cinco mil ciento nueve pesos 80/100 M.N.), para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización pendientes por ejecutar del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "SAYAB JURIQUILLA", ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

22. La Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió el Acuerdo de Delegación de facultades identificado con el Expediente número Exp. 41/22 de fecha 25 de agosto de 2022, mediante el cual se autorizó la **Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento, de Tipo Residencial denominado "SAYAB JURIQUILLA"**, ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.04 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

23. Cumplimientos a los Acuerdos Segundo, Tercero, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el Expediente número Exp. 41/22 de fecha 25 de agosto de 2022, mediante el cual se autorizó la **Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "SAYAB JURIQUILLA"**, el Desarrollador presenta:

SEGUNDO. Recibo oficial No. Z-2668179 de fecha 29 de agosto de 2022, emitido por la Secretaría de Finanzas, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento.

Tercero.

- Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro de la Escritura Pública número 84,193 de fecha 15 de junio de 2022, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarias: 00670970/0001 al 00670974/0001, 00670978/0001, 00670978/0001, 00670979/0001, 00670981/0001 y 00670984/0001, de fecha 01 de agosto de 2022.
- Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro de la Escritura Pública Número 84,192 de fecha 15 de junio de 2022, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarias: 00670961/0002, 00670963/0002, 00670964/0002, 00670965/0002, 00435723/0009, 00670961/0001, 00670963/0001, 00670964/0001, 00670965/0001, 00435723/0008, 00670961/0003, 00670963/0003, 00670964/0003, 00670965/0003, 00435723/0010, 00435723/0011, 00670961/0004, 00670963/0004, 00670964/0004 y 00670965/0004, de fecha 22 de julio de 2022.

Transitorio Primero. Publicaciones de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, primera publicación de fecha 21 de junio de 2022, Año II, No. 19, Tomo III, segunda publicación de fecha 05 de julio de 2022, Año II, No. 20 y publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga, primera publicación TOMO CLV, de fecha 08 de julio de 202, No. 48 y segunda publicación Tomo CLV, de fecha 15 de julio de 2022, No 49.

24. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el **Visto Bueno de Relotificación del Fraccionamiento denominado "SAYAB JURIQUILLA"**, ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, con una superficie de 123,515.04 m², identificado con la clave catastral 140311001148002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

Por lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 149. 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; acreditando al efecto los requisitos previstos en el presente Código.

En caso de haber modificaciones respecto de superficies vendibles, vialidades y equipamientos, se hará el ajuste técnico correspondiente, así como el cobro de los derechos y otorgamiento de garantías, a cuyo efecto deberá emitirse la autorización correspondiente.

La autorización una vez protocolizada, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

En tal virtud y una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, se informa que esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **viable Autorizar el Visto Bueno de Relotificación del Fraccionamiento "SAYAB JURIQUILLA"**, ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a que se aumentó la superficie vial (en 1,748.38 m²) y se disminuye la superficie habitacional (en 1,748.38 m²), para la creación de nuevas vialidades, aumentando el número de lotes habitacionales (en 35), modificando la traza urbana y sin modificar la superficie general del Fraccionamiento, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO SAYAB JURIQUILLA				
USO	SUPERFICIE M ²	PORCENTAJE	No. DE VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	75,234.22	60.19%	988	321
COMERCIAL Y SERVICIOS	3,536.14	2.86%	0	2
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO.)	12,370.59	10.02%	0	6
INFRAESTRUCTURA CEA	946.10	0.77%	0	3

RESERVA DEL PROPIETARIO	227.79	0.18%	0	1
EQUIPAMIENTO URBANO	1,124.97	0.91	0	2
VIALIDAD	30,075.23	24.35		0
TOTAL	123,742.83	100.00%	988	335

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 1,748.38 m², derivado del aumento en la superficie vial.**

25. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/2415/2023 de fecha 12 de junio de 2023, emitió el avance de las obras urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "SAYAB JURIQUILLA", ubicado en el Boulevard Jurica la Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, le comunico lo siguiente

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento Sayab Juriquilla cuenta con un avance estimado de 50.30% 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 \$22,044,568.16 (Veintidós millones cuarenta y cuatro mil quinientos sesenta y ocho pesos 16/100 M.N.) correspondiente al 49.70% de obras pendientes por realizar.

26. La Secretaría de Finanzas emite el Recibo Oficial No. B-133168 de fecha 18 de junio de 2023, por el pago del impuesto predial para el Fraccionamiento denominado "SAYAB JURIQUILLA", ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

27. Referente a la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura, derivado de la Relotificación (ya que se aumentó la superficie vial en 1,748.38 m²), del Fraccionamiento denominado "SAYAB JURIQUILLA", ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Circuito Sayab
- Aljibe
- Fontana
- Espejo de Agua
- Agua de Piedra
- Agua Blanca
- Primera Cerrada de Sayab
- Segunda Cerrada de Sayab
- Tercera Cerrad de Sayab
- Cuarta Cerrada de Sayab

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

- **Circuito Sayab**
- **Aljibe**
- **Fontana**
- **Espejo de Agua**
- **Agua de Piedra**
- **Agua Blanca**
- **Primera Cerrada de Sayab**
- **Segunda Cerrada de Sayab**
- **Tercera Cerrad de Sayab**
- **Cuarta Cerrada de Sayab**
- **Quinta Cerrada de Sayab**
- **Sexta Cerrada de Sayab**
- **Séptima Cerrada de Sayab**
- **Octava Cerrada de Sayab**
- **Novena Cerrada de Sayab**

28. El Desarrollador debe cubrir ante Secretaría de Finanzas Municipal, el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de las Vialidades, de nueva creación derivado de la Relotificación del Fraccionamiento "SAYAB JURIQUILLA", ubicado en el Boulevard Jurica la Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO "SAYAB JURQUILLA"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$853.78	\$85.06	
Quinta Cerrada de Sayab	39.00	0.00	255.00	255.00
Sexta Cerrada de Sayab	42.00	0.00	340.24	340.24
Séptima Cerrada de Sayab	43.00	0.00	340.24	340.24
Octava Cerrada de Sayab	45.00	0.00	340.24	340.24
Novena Cerrada de Sayab	38.00	0.00	255.00	255.00
TOTAL				1,530.72

(Mil quinientos treinta pesos 72/100 M.N.)

29. 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 Relotificación (ya que se aumentó la superficie vial en 1,748.38 m²), en la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento SAYAB JURQUILLA, ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B, de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad siguiente:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO SAYAB JURQUILLA

\$ 2,185,475.00	X 1.875%	\$40,977.65
TOTAL.		\$40,977.65

(Cuarenta mil novecientos setenta y siete pesos 65/100 M.N.)

30. 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 servicio prestado al Estudio Técnico, por la Relotificación del Fraccionamiento SAYAB JURQUILLA, ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el Antecedente 24 del presente documento, la cantidad de \$ 10,354.24 (Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 24/100 M.N.).

31. 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 servicio prestado al Estudio Técnico, por la Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento SAYAB JURQUILLA, ubicado en el Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$10,354.24 (Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 24/100 M.N.).

32. 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 concepto del servicio prestado al Estudio Técnico, por la Ampliación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento SAYAB JURQUILLA, ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$10,354.24 (Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 24/100 M.N.).

33. 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 servicio prestado al Estudio Técnico, por la Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación del Fraccionamiento SAYAB JURQUILLA, ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$ 2,589.35 (Dos mil quinientos ochenta y nueve pesos 35/100 M.N.).

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 SAYAB JURQUILLA, ubicado en el Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como lo señala el considerando 24 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 Ampliación en la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado SAYAB JURQUILLA, ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.**

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

3. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Ampliación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado SAYAB JURQUILLA, ubicado en el Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.**

La Venta Provisional de Lotes tendrá la misma vigencia que la establecida en Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado SAYAB JURQUILLA, ubicado en Boulevard Jurica la Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui 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 Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura, derivado de la Relotificación (ya que se aumentó la superficie vial en 1,748.38 m²), del Fraccionamiento denominado "SAYAB JURQUILLA", ubicado en Boulevard Jurica La Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.**

5. Conforme a lo señalado en 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, lo siguiente:

- Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación derivado de la Relotificación del Fraccionamiento denominado SAYAB JURQUILLA, como se señala en el Considerando 28 del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión, por la Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado SAYAB JURQUILLA, como se señala en el Considerando 29 del Presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Estudio Técnico por la Relotificación del Fraccionamiento SAYAB JURQUILLA, como se señala en el Considerando 30 del Presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Estudio Técnico, por la Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento SAYAB JURQUILLA, como se señala en el Considerando 31 del Presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Estudio Técnico por la Ampliación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento SAYAB JURQUILLA, como se señala en el Considerando 32 del Presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Estudio Técnico por la Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación del Fraccionamiento SAYAB JURQUILLA, como se señala en el Considerando 33 del Presente Estudio Técnico.

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

6. El desarrollador debe presentar la Ampliación del término de la póliza de la fianza emitida por la Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., Número 2562-13677-3, código de seguridad: r6Qmwtl, Folio: 1450478, de fecha 22 de julio de 2022, a favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el Considerando 20 del presente estudio Técnico.

7. El Desarrollador debe de cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para 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 1,748.38 m², debido al aumento en la superficie vial, como lo señala el considerado 24 del presente Estudio Técnico.**

8. El desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la relotificación y por el aumento en la superficie vial, la Ampliación de los proyectos siguientes:

- Proyecto Autorizado de Alumbrado Público y Áreas Verdes emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para el Fraccionamiento.
- Proyecto Autorizado de Red Eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad para el Fraccionamiento.
- Proyecto autorizado, por parte del Organismo Operador de Agua Potable, alcantarillado y drenaje pluvial para el Fraccionamiento.

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

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

11. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir

con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

12. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, así mismo, 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.

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

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

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

16. 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.

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

18. 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.

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

20. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

22. 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.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, Y II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 10, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIONES II, III, 145, 146, 165, 184, 186, 188, 190, 242, 245, 246, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 22, 14 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 09 DE NOVIEMBRE DEL 2021, EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO QUERÉTARO, APROBÓ EL ACUERDO POR EL QUE SE DELEGAN FACULTADES A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, EL QUE TEXTUALMENTE SEÑALA:

A C U E R D O:

PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2018, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, DE CONFORMIDAD CON EL CONSIDERANDO 13 DEL PRESENTE ACUERDO.

SEGUNDO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES SIGUIENTES:

I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS:

I.I. LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO Y NOMENCLATURA DE CALLES QUE ESTÉN DENTRO O FUERA DE FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO).

I.II. LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO).

TODAS AQUELLAS RELOTIFICACIONES QUE IMPLIQUEN LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO), SERÁN FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO.

OCTAVO. SE INSTRUYE A LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO A LA CONSEJERÍA JURÍDICA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, A DAR SEGUIMIENTO A LAS TRANSMISIONES GRATUITAS A FAVOR DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUE SE DERIVEN DE ÉSTA DELEGACIÓN DE FACULTADES, PARA DAR CERTEZA TÉCNICA, JURÍDICA Y ADMINISTRATIVA.”

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, 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 VII, 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 deberá constituir como mínimo las siguientes: ...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. – *Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo 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 VII, 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 (en sus 4 etapas), la Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización (en sus 4 etapas), la Ampliación de la Venta Provisional de Lotes (en sus 4 etapas) y la Ampliación de la Nomenclatura; del Fraccionamiento denominado “SAYAB JURIQUILLA”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui;** ubicado en el Boulevard Jurica la Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el 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 27 de junio de 2023, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 10, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA, la **Relotificación** del Fraccionamiento de tipo residencial denominado **“SAYAB JURIQUILLA”**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA, la **Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización** del Fraccionamiento de tipo residencial denominado **“SAYAB JURIQUILLA”**, ubicado en el Boulevard Jurica la Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

TERCERO.- SE AUTORIZA, la **Ampliación de la Venta Provisional de Lotes** del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “**SAYAB JURQUILLA**”, ubicado en el Boulevard Jurica la Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

CUARTO.- SE AUTORIZA, la **Ampliación de la Nomenclatura** del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “**SAYAB JURQUILLA**”, ubicado en el Boulevard Jurica la Campana, Fracción B de la Antigua Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

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

SEXTO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la 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 correspondiente y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal vigente en el Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible y 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 del 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, la sociedad solicitante deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro por concepto de **Área Verde** una superficie de **12,370.59** metros cuadrados, por concepto de **Equipamiento Urbano** una superficie de **1,124.97** metros cuadrados, por concepto de **Vialidades** una superficie de **28,326.85** metros cuadrados.

NOVENO.- Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Consejería Jurídica, y a la solicitante a realizar los trámites correspondientes a efecto de protocolizar ante Notario Público la transmisión de las superficies descritas en el resolutivo **OCTAVO** del presente acuerdo, con cargo a la solicitante; facultándose al Síndico para celebrar en representación del Municipio de Querétaro el contrato de donación ante el Notario Público que se señale para tal efecto, lo que deberá realizarse en un plazo no mayor a 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.- La sociedad solicitante deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la Relotificación y por el aumento en la superficie vial, la ampliación del proyecto autorizado de alumbrado público y áreas verdes emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, el proyecto autorizado de red eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, y el proyecto autorizado por parte del organismo operador de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para el Fraccionamiento denominado “**SAYAB JURQUILLA**”.

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

DÉCIMO SEGUNDO.- 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 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.

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 dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y por dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VII de 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 General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Consejería Jurídica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la sociedad solicitante, a través de su representante legal.”

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de julio de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 36 103 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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, 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 oficios DJVI/3075/2023 y DJVI/3576/2023, recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 31 de mayo y 23 de junio de 2023, respectivamente, signados por la licenciada Rubí Guadalupe Aguilar Guerrero, Directora Jurídica y de Vinculación Institucional y representante legal de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, mediante los cuales solicita el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto a Equipamiento Regional, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Utilización del Suelo a 2.4, Coeficiente de Ocupación del Suelo a 0.7 y una altura máxima para la edificación a 17.50, para el predio ubicado en la Lateral de la Carretera México-Querétaro número 2060, colonia Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, identificado con clave catastral 14 01 001 36 103 001, y una superficie de 12,165.68 metros cuadrados, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **070/DAI/2023**.

8. Se acredita la propiedad del predio en cuestión y la personalidad de la solicitante mediante los siguientes documentos:

8.1 Mediante testimonios de las Escrituras Públicas números 9,746 y 9,869 de fechas 11 de octubre y 08 de noviembre del año 1999, pasadas ante la fe del licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 9, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble, documentos inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta entidad bajo los folios reales 00106001/0001 y 00079341/0003, con fechas 06 de febrero del año 2001, respectivamente, y mediante expediente Agrario número 225/2004 de fecha 15 de junio de 2004, donde se hizo constar la resolución al cumplimiento del contrato de compraventa de fecha 08 de noviembre de 1996.

8.2 Contrato de comodato, de fecha 10 de enero del año 2022, a través del cual el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro otorgó en comodato el inmueble a favor de la Fiscalía General del Estado de Querétaro.

8.3 Se acredita la personalidad de la promovente mediante el nombramiento de fecha 15 de octubre de 2021, expedido por el M. en C.P. Alejandro Echeverría Cornejo, Fiscal General del Estado de Querétaro y en términos del artículo 25, fracción I de la Ley Orgánica de la Fiscalía General del Estado de Querétaro.

9. Derivado de la presente autorización, se podrá realizar el panteón forense el cual tendrá una capacidad de 372 gavetas y una osteoteca para el almacenamiento de restos óseos, área de atención a familiares, entrega de restos, limpieza de prendas y almacenamiento, trabajo para el personal administrativo, laboratorio de antropología, caseta para personal de vigilancia y mantenimiento, así como un cerco de área verde para mitigar el impacto ambiental, entre otros.

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

11. A través de los oficios número **SAY/DAI/814/2023** y **SAY/DAI/913/2023** de fechas 06 y 23 de junio de 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 día 05 de julio de 2023, el dictamen técnico con folio **070/23** a través del oficio **SEDES0/DDU/COU/EVDU/733/2023**, del cual se desprende lo siguiente:

“Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la Lic. Rubí Guadalupe Aguilar Guerrero, Directora Jurídica y de Vinculación Institucional de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, en su carácter de Representante Legal de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, solicita el cambio de uso de suelo a Equipamiento Regional, así como la asignación de parámetros normativos, respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.7, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.4 y una Altura Máxima Permitida de construcción de 17.50 metros, para una fracción con superficie propuesta de 12,315.68 m², que forma parte de la clave catastral 14 01 001 36 103 001, ubicado al interior del complejo de las instalaciones de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, situada en la lateral de la Carretera México-Querétaro No. 2060, Colonia Centro Sur.

Lo anterior con la finalidad de destinar la superficie del predio propuesto para ubicar las instalaciones de un panteón forense que brinde el servicio de depósito de cadáveres de personas no identificadas y dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 128 de la Ley General en Materia de Desaparición Forzada de Personas, Desaparición Cometida por Particulares y del Sistema Nacional de Búsqueda de Personas, que dispone que las Fiscalías y Procuradurías y otras autoridades que tengan a su cargo servicios forenses deben tener el registro del lugar donde sean colocados los cadáveres o restos de personas cuya identidad se desconozca o no hayan sido reclamados.

2. El M. en C. P. Alejandro Echeverría Cornejo Fiscal General del Estado, en ejercicio de las facultades que le confiere lo dispuesto por los artículos 2, 3, 7 fracción XIII, 12, 13 fracción IV de la Ley Orgánica de la Fiscalía General del Estado de Querétaro y el artículo 8, fracción II, inciso a del Reglamento de la Ley en cita, entrega nombramiento como Directora Jurídica y de Vinculación Institucional para su debido desempeño, conforme a las disposiciones legales aplicables, a la C. Rubí Guadalupe Aguilar Guerrero, dado en Querétaro, Qro., el 15 de octubre de 2021.

3. Mediante Expediente Agrario No. 225/2004 de fecha 15 de junio de 2004, se hace constar la resolución al cumplimiento del contrato de compraventa de fecha 8 de noviembre de 1996, en la que se acredita la propiedad de la Parcela 35 Z-1 P 2/2 a favor del Estado de Querétaro, respecto a una superficie de 17-92-64.25 hectáreas, sentencia dictada por la Lic. Araceli Cubillas Melgarejo, Magistrada titular del Tribunal Agrario, Distrito 42.

4. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1° de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el día 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002; se verificó que la superficie en estudio, cuenta con uso de suelo: de Espacio Abierto (EA).

5. Cabe destacar que con fecha 18 de marzo de 2005, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a Uso Habitacional, Comercial y de Servicios para una superficie de 264-86-41.54 Has., que comprenden las parcelas 34 a la 81 de la Zona 2 P 2/2, del Ejido Casa Blanca, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, las cuales si bien se consideran para su desarrollo como un proyecto general integral, su ejecución será de manera independiente por sus propietarios, en donde se han establecido una diversidad de actividades de carácter administrativo principalmente toda vez que al interior de la parcela se ubican las instalaciones de la Fiscalía General de Querétaro y de la Procuraduría General de Justicia, colindante con el Centro de Convenciones y el Teatro Metropolitano, siendo que al poniente se ubica el Desarrollo denominado Centro Sur en el que se encuentran las instalaciones de la Terminal de Autobuses.

Derivado del citado Acuerdo de Cabildo, en el Esquema propuesto y autorizado, se consideró para la Parcela 35 Z-1 P 2/2, del Ejido Casa Blanca, tres usos de suelo diferentes: fracción poniente destinada para Equipamiento (área administrativa), fracción central que incluye el área en estudio, se le otorgó el uso de suelo de Área Verde, y la fracción oriente se destinó para Comercio y Servicios.

6. De igual manera en fecha 13 de septiembre de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de Espacio Abierto (EA), a uso de Equipamiento Institucional (EI), para el predio identificado como Parcela 35-A Z-1 P2/2, con una superficie de 17-92-64.254 Has., del Ejido Casa Blanca, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, superficie en la cual se encuentra el área propuesta en estudio.

El presente Acuerdo queda protocolizado mediante la escritura pública No. 31,336 de fecha 1° de febrero de 2017, ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, notario titular de la Notaría Pública No. 25, de esta demarcación notarial donde comparecen: el Estado de Querétaro representado por el M. en D. Juan Martín Granados Torres, entonces Secretario de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, la presente escritura se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario No. 00000010/0046, de fecha 20 de septiembre de 2017.

7. Por lo anterior el promovente presenta el contrato de comodato que celebran por parte del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro como "Comodante", representado por la Directora de Control Patrimonial de la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo, la Mtra. Teodora Peralta García y como "El Comodatario" representado por el Mtro. Alejandro Echeverría Cornejo Fiscal General, así como por la Lic. Rubí Guadalupe Aguilar Guerrero, Directora Jurídica y de Vinculación Institucional, donde el "comodante" concede a título gratuito a el "comodatario" de diversos inmuebles entre los que se encuentra la Parcela 35 Z-1 P 2/2, del Ejido Casa Blanca.

8. La Parcela 35 A Z-1 P 2/2 del Ejido Casa Blanca en estudio se localiza al oriente de la Ciudad, en una zona en proceso de desarrollo, siendo que la fracción propuesta se encuentra localizada al norte de la Parcela, así mismo al noreste se ubica un Instituto de Capacitación y en la parte central se encuentran instalaciones deportivas, con servicios como un gimnasio y canchas de usos múltiples; de igual manera se encuentran las instalaciones del Centro Estatal de Información sobre Seguridad C5IQ, en el que se realizan acciones de las corporaciones policíacas en materia de inteligencia, vigilancia, comunicación y monitoreo.

9. Basado en lo anterior el solicitante presenta una propuesta que pretende incluir un panteón forense dentro de las delimitaciones de la Parcela 35 A Z-1 P 2/2, del Ejido Casa Blanca identificada con clave catastral 14 01 001 36 103 001 y una superficie total de 17-92-64.254 Has., de las cuales la propuesta del proyecto es ocupar una superficie de 12,165.28 m² aproximadamente, en la que se considera desarrollar la edificación del panteón forense, el cual contempla los siguientes espacios:

- Se tiene proyectada una edificación de aproximadamente 372 gavetas, contempladas en dos edificios individuales, cada una de ellas con una medida de 32.00 metros de largo por 3.20 metros de altura y 2.30 metros de profundidad, teniendo tentativamente la capacidad de 186 gavetas destinadas para el resguardo de cadáveres, separados entre ellas por una distancia de alrededor de 5.00 metros.
- De igual manera se hace de conocimiento que se construirá una osteoteca con: área de almacenamiento de restos óseos, área de atención familiar, área de entrega de restos, área de limpieza de prendas y almacenamiento, área del trabajo para el personal administrativo, laboratorio de antropología y una caseta para el personal de vigilancia y mantenimiento de las instalaciones.

Conforme a lo anterior, a decir de la Fiscalía General del Estado de Querétaro se atenderán las condiciones de terreno y se construirá un cerco de área verde; Cabe mencionar que no presenta la información del proyecto final arquitectónico ya que cuenta con carácter de reservado por cuestiones de seguridad.

10. Derivado de lo anterior el promotor solicita la asignación de los parámetros normativos requeridos para el proyecto conforme a los siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	-	0.7	+0.7
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	-	2.4	+2.4
Altura Máxima Permitida	-	17.50 metros	+17.50 metros

11. El acceso al área propuesta para el proyecto, se da a través de la vialidad lateral de incorporación hacia la Autopista México – Querétaro, en una sección que se proyecta rehabilitar generando un distribuidor vial y ampliación de su sección, la cual se conectaría con una vialidad interna en la sección lateral del predio, que comunica hacia la zona de módulos destinada para estacionamiento, prevista dentro del proyecto, y las edificaciones contempladas a ejecutar.

12. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que el acceso al predio se da a través de vialidades internas desarrolladas al interior de las instalaciones de la Fiscalía, las cuales se desarrollan a base de carpeta asfáltica que se encuentran en regular estado de conservación y las cuales cuentan con una pendiente descendente en su desarrollo, siendo que esta vialidad da acceso a las diferentes edificaciones que se ubican al interior de las instalaciones de la Fiscalía y que corresponden a áreas administrativas como lo son; la Procuraduría General de Justicia, las instalaciones de la Fiscalía, áreas deportivas, áreas de almacenes entre otros, encontrándose la fracción de la Parcela en la que se pretenden ubicar las instalaciones del panteón forense en una zona baja en donde se tendrán que considerar las condiciones y características del terreno a fin de evitar situaciones de riesgo al ubicarse en una zona baja del predio total en el que se ubican las instalaciones de la Fiscalía, es de señalar que si bien en la zona de estudio no se observa la existencia de infraestructura y servicios, el predio en la parte poniente, cuenta con servicios e infraestructura.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento de Querétaro, se considera que la fracción en estudio en la que se pretende llevar a cabo la edificación de un panteón forense, cuenta con condiciones de superficie y ubicación, para que en caso de que el H. Ayuntamiento así lo considere, se otorgue el cambio de uso de suelo, así como la asignación de parámetros normativos respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.7, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.4, una Altura Máxima de Construcción permitida de 17.50 metros, así como el uso de suelo de Equipamiento Regional (ER), para una fracción equivalente a una superficie propuesta de 12,315.68 m², que se localiza dentro del predio identificado con clave catastral 14 01 001 36 103 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, determinar al respecto, y en caso de que se apruebe lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y la normatividad aplicable.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios al predio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, debiendo desarrollar las obras que la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad le requiera por el desarrollo de su proyecto, donde los costos de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener las autorizaciones que la autoridad municipal otorgue.
- Debe contar con estudios de mecánica de suelos a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, debiendo contar con la autorización de la Unidad Municipal de Protección Civil respecto al proyecto a realizar, presentando evidencia al cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Se debe garantizar y 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.
- 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.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios al predio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes.
- El presente no autoriza la propuesta del proyecto presentado, por lo que se debe presentar el proyecto ante la instancia y/o autoridad correspondiente para su autorización, debiendo presentar la información que le sea requerida.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad Municipal de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento, los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes toda vez que para el área a desarrollar se considera que puede presentar problemas de inundación.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo y la asignación de la normatividad 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.

- En caso de que la autorización solicitada 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 del Municipio de Querétaro en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el cambio de uso de suelo 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.”

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/1755/2023**, de fecha **05 de julio 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 el cambio de uso de suelo así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 36 103 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández**, 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 11 de julio de 2023, en el Punto 9, Apartado III, 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 el cambio de uso de suelo así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 36 103 001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Instrumento.

SEGUNDO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la promovente 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 11** 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 a la promovente, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO.- Una vez que la promovente, cuente con el cumplimiento al **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citado dentro del **considerando 11**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

QUINTO.- La promovente queda condicionada 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.- A fin de mitigar el impacto ambiental, la promovente debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener las autorizaciones que la autoridad municipal otorgue.

SÉPTIMO.- La promovente 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 promovente 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 promovente 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 11**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO PRIMERO.- La promovente 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 SEGUNDO.- Se instruye a la promovente del acto administrativo para que una vez notificada y sabedora del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el punto de **ACUERDO 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, la promovente

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 promovente, 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 Josefa Vergara y Hernández y a la licenciada Rubí Guadalupe Aguilar Guerrero, Directora Jurídica y de Vinculación Institucional y representante legal de la Fiscalía General del Estado de Querétaro.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DE JULIO 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;

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 el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 65 230 153, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El 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 los escritos recibidos en la Secretaría de Ayuntamiento, ambos signados por el C. Pedro Antonio Valenzuela López, en su carácter de propietario, solicita el cambio de uso de suelo de Espacio Abierto a uso Comercial y Servicios, así como, la asignación de parámetros normativos respecto al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.70, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.1, Coeficiente de Absorción de Suelo de 0.15 y Altura Máxima de 10.50 metros, para la fracción 1 de la fracción 3, correspondiente a la Parcela 79 Z-1 P1/1, con superficie de 13,215.00 metros cuadrados, identificado con clave catastral 14 01 001 65 230 153, Ejido San Pablo, Delegación Epigmenio González, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **103/DAI/2021**.

8. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la escritura pública 77,190, de fecha 19 de septiembre de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la notaría pública 16, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio inmobiliario 571831, el día 18 de enero de 2019.

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/305/2023**, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el mismo con folio **036/23** a través del oficio **SEDES0/DDU/COU/EVDU/0360/2023**, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Pedro Antonio Valenzuela López, solicita el cambio de uso de suelo de Espacios Abiertos (EA) a Comercial y de Servicios, así como la modificación de parámetros normativos para desarrollo urbano de la Fracción 1 de la Fracción 3 de la Parcela 79 Z-1 P1/2 del Ejido San Pablo, con una superficie de 13,215.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González. Señalando los parámetros pretendidos para quedar de la siguiente manera:

CUS (Coeficiente de utilización de suelo) =	2.1
COS (Coeficiente de ocupación de suelo)=	0.70
Altura Máxima requerida=	10.50 metros
CAS (Coeficiente de absorción de suelo) =	0.15

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la construcción de un salón de eventos en el predio en cuestión.

2. A través de la escritura 77,190 de fecha 19 de septiembre de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito de la Notaría Pública 16 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la formalización de la Disolución y Liquidación de la Copropiedad de la Fracción 1 de la Parcela identificada con el número 79 Z-1 P1/1 del Ejido de "San Pablo", y las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 resultantes de la Subdivisión de la Fracción 3 de la Parcela identificada con el número 79 Z-1 P1/1 del Ejido de "San Pablo", que tienen pactado los señores Pedro Antonio Valenzuela López y Jesús Martínez Diez. Documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento previo a la atención del asunto.

Conforme a lo referido en la escritura anteriormente mencionada, el predio en estudio se identifica como la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Fracción 3 de la Parcela 79 Z-1 P1/1 del Ejido de San Pablo, la cual cuenta con una superficie de 13, 215.585 m² y se identifica con clave catastral 14 01 001 65 230 153.

3. 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 1° 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, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una fracción con superficie aproximada de 12,278.00 m² en una zona con uso de Espacio Abierto, y el resto del predio con superficie aproximada de 937.585 m² se encuentra localizado en una zona con uso de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).

Adicionalmente se observa que en el sitio confluyen distintos escurrimientos pluviales de la zona, los cuales convergen a un cuerpo de agua con una superficie aproximada de 46,378.64 m² denominado Bordo del Salitre, localizado a una distancia aproximada de 160 metros al este del predio, mismo que se indica en el instrumento de planeación urbana de la Delegación Municipal Epigmenio González.

4. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Informe de Uso de Suelo IUS20107521 de fecha 02 de julio de 2021, en el que señala que el predio cuenta con dos zonificaciones, la fracción ubicada al noroeste con una superficie aproximada de 424.64 m² y la fracción ubicada al suroeste con una superficie aproximada de 266.08 m² se localizan en zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), y el resto del predio se localiza en zona de Espacio Abierto (EA).

5. Con base en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, señala que los usos permitidos en Espacio Abierto (EA) son jardines botánicos, observatorios, zoológicos y acuarios, galerías de arte, centros de exposiciones temporales, museos y planetarios, estacionamientos privados o públicos, helipuertos, teatros al aire libre, ferias o circos temporales, salones para fiestas infantiles, clubes campestres y clubes de golf, canchas deportivas bajo techo y descubiertas, albercas, centros deportivos, pistas de patinaje, práctica de golf y squash, senderos de hasta 1.50 metros de ancho o miradores, plazas y explanadas, cuerpos de agua, garitas y casetas de vigilancia; mientras que los usos permitidos en Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) son silos y tolvas, canales o lagos para regatas, parques para remolques, campismo y/o cabañas, senderos de hasta 1.5 metros de ancho o miradores, cuerpos de agua, garitas y casetas de vigilancia, potreros y pastos, unidades de manejo de vida silvestre, bosques, selvas y matorrales, obras de conservación de suelo, reforestaciones y cabaña forestal (1 cabaña por cada 50,000 m²); y los usos permitidos en Espacio Abierto son jardines botánicos, observatorios, zoológicos y acuarios, galerías de arte, centros de exposiciones temporales, museos y planetarios, estacionamientos privados o públicos, helipuertos, teatros al aire libre, ferias o circos temporales, salones para fiestas infantiles, clubes campestres y clubes de golf, canchas deportivas bajo techo y descubiertas, albercas, centros deportivos, pistas de patinaje, práctica de golf y squash, senderos de hasta 1.50 metros de ancho o miradores, plazas y explanadas, cuerpos de agua, garitas y casetas de vigilancia.

6. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), autorizado 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 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" no. 27 de fecha 16 de mayo de 2014 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con fecha 08 de septiembre de 2014, señala que el predio en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 96 denominada "Vaso de Presa El Salitre y Bordes", en la que se contempla una política de aprovechamiento sustentable, cuyo objetivo es el de promover el aprovechamiento sustentable de los recursos del área la superficie como zona potencial de crecimiento de los cuerpos de agua, promoviendo el desarrollo de proyectos eco turísticos e inhibiendo el establecimiento de asentamientos humanos en la zona, brindando el adecuado mantenimiento de la estructura y servicios para posibilitar el equilibrio hidrológico.

7. Mediante Oficio IECC/MEMO/11/2022 de fecha 25 de febrero de 2022, el Mtro. Alejandro Ángulo Carrera, Director del Instituto de Ecología y Cambio Climático, remite a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Dictamen Técnico sobre el cambio de uso de suelo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y de Servicios, para la Fracción 1 de la Fracción 3 resultante de la subdivisión de la Parcela 79 Z-1 P1/1 Ejido San Pablo, con una superficie de 13,215.858 m²,

atendiendo el Artículo 25 del Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, hace de conocimiento las características e implicaciones del predio donde se pretende el cambio de uso de suelo, señalando que en caso de aprobarse un cambio de uso de suelo por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Acuerdo deberá atender e incluir lo siguiente:

Con fundamento en los artículos 4 y 115 fracción V incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 4, 8 fracciones I, II y VIII, 15 fracción IV, 16, 17, 19 fracción V, 19 bis fracción III, 20 bis 5 fracciones III, IV y VI de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; Artículos 10 fracciones VI y XVII, 69 fracción II, 85 fracción IV, 101, 104, 208, 218 fracción III del Código Ambiental del Estado de Querétaro; 1 fracciones II y IV, 13, 28 fracciones II y VI inciso c, 41 fracciones V, VI incisos b) y d), VII y VIII, y 253 del Código Urbano para el Estado de Querétaro 28 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 37 fracción V numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2021; y 9 fracción V, 11 fracciones I inciso a) y b), y VIII, 19 fracciones I y VIII, inciso a), 25, 31 fracción I, 37 fracciones X y XI, 41, 42 fracciones III y IV, 46, 147 y 148 del Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, así como al Acuerdo por el que se autoriza la Reestructura de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro; el Instituto de Ecología y Cambio Climático está facultado para emitir el presente dictamen técnico a la solicitud de cambio de uso del suelo en zonas con alguna categoría de preservación ecológica en los instrumentos de planeación urbana del Municipio de Querétaro.

Descripción del sitio

- **Nombre del proyecto:** *Carpie Diem.*
- **Promoviente:** *Pedro Antonio Valenzuela López*
- **Superficie:** *13,215.858 m²*
- **Ubicación:** *Fracción 1 de la fracción 3 resultante de la subdivisión de la parcela 79 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo.*
- **Delegación:** *Epigmenio González.*
- **Vía de acceso:** *Anillo Vial Fray Junipero*

Programa de Ordenamiento Ecológico Local

- **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de origen en el POEL:** *96 "Vaso de la presa El Salitre y Bordos".*
- **Política actual de la UGA:** *Aprovechamiento Sustentable.*
- **Usos compatibles:**

Conservación v Forestal (CF): *Ecosistemas terrestres o acuáticos conservados, terrenos forestales de zonas áridas, zonas de protección de acuíferos y cuencas hidrológicas, humedales, brechas cortafuegos, reservas ecológicas, parques ecológicos, áreas forestadas y reforestadas con fines de conservación, unidades de manejo de vida silvestre, obras de conservación de suelo, aprovechamiento de recursos forestales y plantaciones forestales para silvicultura con árboles nativos o no nativos y parcelas agrícolas para autoconsumo previamente existentes.*

Cauces v Cuerpos de Agua (CA): *Presas, represas, bordos y ollas de agua, así como los terrenos ubicados en los respectivos vasos y aguas abajo o al pie de la cortina de un cuerpo de agua; cauces y corrientes con sus iberas o zonas federales; actividades deportivas acuáticas controladas.*

Agropecuaria (AGP): *Cultivo de cereales, leguminosas, hortalizas, forrajeras, flores o plantas de ornato, agaves, plantas medicinales y cultivos mixtos; plantaciones de árboles frutales o viñedos; plantaciones forestales comerciales de tipo maderable o no maderable, para dendroenergía (leña y carbón) y árboles de Navidad: potreros y zonas dedicadas al pastoreo; actividades de agroforestería; establos o corrales para ganado vacuno, caprino, ovino, porcino, avícola o cunicultura; apiarios; granjas avícolas; instalaciones para el cultivo piscícola; criaderos, viveros o unidades de manejo de vida silvestre; áreas agrosilvopastoriles; invernaderos; bodegas o cobertizos de acopio y transferencia de granos y productos no perecederos y almacenamiento de insumos; bancos de germoplasma; cámaras de refrigeración; barreras cortavientos; obras de conservación y mejoramiento de suelo; casetas de vigilancia; una vivienda para alojamiento, cuidado y mantenimiento de infraestructura y predios de uso agropecuario por cada 5,000 metros cuadrados de superficie del predio, y áreas de preservación ecológica agropecuaria.*

Áreas verdes y recreativas rurales (AVRI): *Parques y jardines; áreas verdes en las calles vegetadas por árboles, arbustos, césped, plantas nativas o plantas ornamentales; áreas peatonales adornadas con plantas; arboretums y jardines botánicos.*

Parques Urbanos v Recreativos (PUR): *Parques recreativos o temáticos; balnearios; clubes hípicos y campos de golf.*

Turismo Alternativo (TA): *Hospedaje para turismo alternativo, rural o ecoturismo (campamentos, dormitorios, cabañas, bungalows, cascos de ex haciendas habilitados como hoteles); senderos interpretativos y andadores, asadores áreas e instalaciones para deporte extremo, locales para elaboración y venta de alimentos, prestación de servicios turísticos alternativos y venta de artesanías.*

Zonas de Salvaguarda y Riesgo (ZSR): Zonas intermedias de salvaguarda para el desarrollo de actividades altamente riesgosas de cuando menos 350 metros, así como aquellas otras zonas de superficie y ancho variable, definidas por la autoridad competente, que impliquen un riesgo para la población tales como peligro de inundación, presencia de fallas geológicas, zonas de hundimiento y desplazamiento, contaminación, riesgos sanitarios o cualquier otro tipo de riesgo existente.

- Usos incompatibles:

Extractivo (EX): Bancos de material, bancos de tiro; zonas dedicadas a la explotación de minerales y materiales pétreos del subsuelo.

Equipamiento v Servicios Rurales (ESR): Bodegas de acopio y transferencia de productos no perecederos; bodegas de venta de granos y forrajes; venta de gasolina, diésel o gas L.P., gasolineras y estaciones de gas carburante con su tienda de conveniencia; corralones y depósito de vehículos; talleres mecánicos y vulcanizadoras.

Los usos urbanos (URB) se ajustarán de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planeación urbana vigentes del Municipio de Querétaro.

Primero. Que el predio conocido como Fracción 1 de la fracción 3 resultante de la subdivisión de la parcela 79 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, se encuentra ubicado, de acuerdo al SIG del modelo del POEREQ, dentro de la UGA número 267 "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro", que describe urbano y está asociado a una política ambiental Urbana.

Segundo. Que el predio ubicado en la UGA 267 con política ambiental Urbana, no contraviene los intereses del POEREQ, sin embargo los usos y destinos de suelo deberán ser congruentes a lo establecido en los instrumentos de planeación urbana vigentes en el territorio, además de lo señalado en la legislación aplicable en materia urbana y ambiental de su competencia, por lo que la autoridad municipal deberá considerar dentro de sus criterios ambientales que el predio conocido como Fracción 1 de la fracción 3 resultante de la subdivisión de la parcela 79 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, se ubica en el PPDUEG con un uso de suelo de Espacios Abiertos, (plazas, parques, jardines y camellones) y una fracción de la superficie se encuentra en el uso de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) Mismo que establece los siguientes elementos ambientales y de riesgo relevantes:

a. En el apartado 1.4 Diagnóstico-Pronóstico y en el subtema "Aptitud Territorial para el Desarrollo Urbano", se determina la aptitud territorial de la Delegación Epigmenio González en materia de medio físico natural, y describe para el tipo de aptitud "No Apta": como aquellas zonas que se consideran no aptas por medio físico natural para el desarrollo urbano corresponden a las que presentan pendientes de tipo cuatro (T-4), con una Geología de tipo Basalto, con falla o fractura, en zona Inundable, en algún Escurrimiento o Embalse, con un uso de suelo Agrícola de Riego y con un uso potencial del suelo tipo III. Localizándose al centro norte de la delegación junto al bordo del Salitre, al poniente de la delegación inmediata al área urbana actual y al centro de la delegación en la zona de Menchaca (1,704.14 has. 25.59% de la superficie de la delegación), PPDUEG pp.14 - 15.

b. En el apartado "Riesgos y Vulnerabilidad: Fallas y Fracturas" del PPDUEG, se establece que la delegación presenta un número importante de fallas geológicas que abarcan principalmente la parte norte poniente centro y suroriente de la delegación, la más importante es la falla que se localiza entre el parque industrial Asemin Jurica y la parte centro de la delegación, ésta falla corre de norte a sur; la otra falla importante es una falla que corre de oriente a poniente y pasa por la parte sur del bordo del Salitre y que cruza parte del área urbana de la delegación en su parte norte por lo que hay que tener cuidado con el uso del suelo en la zona de influencia de la falla (PPDUDEG pp.28).

c. En el apartado 3 "Políticas y Estrategias" del PPDUEG, en particular el subtema 3.1 llamado "Políticas de Desarrollo Urbano", establece que para efecto de la estrategia general del PPDUEG se aplicarán las siguientes políticas de desarrollo urbano en su territorio:

.Conservación (Puntual): Se realizarán acciones de conservación a todo lo largo de los escurrimientos, arroyos o drenes a su paso por el área urbana actual eliminando las descargas directas de aguas residuales, tiraderos de basura en sus márgenes y realizando un control estricto de la calidad de las aguas residuales que se viertan.

.Conservación (Zonal): Se llevarán a cabo acciones para la conservación de las zonas cerriles localizadas al centro-norte y poniente del área del plan (Peña Colorada y San Pablo) que consideren penalizaciones por la destrucción de pastizales y la tala de árboles. Se realizará un control sistemático de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja comprendida entre el cauce de arroyos o drenes y 200 metros a ambas márgenes de los mismos, así como el control de ocupación de áreas colindantes a bordos o cuerpos de agua (PPDUDEG pp.47).

d. Todas aquellas disposiciones que la autoridad competente en materia urbana determine por estar contenidos en sus instrumentos de planeación urbana, así como toda aquella regulación que corresponda en materia urbana.

Tercero. Que el cambio de uso de suelo pretendido, a pesar de no contravenir el POEREQ si lo al PPDUDEG, y contribuirá a mantener un escenario tendencial en el desarrollo del territorio de acuerdo a lo descrito en el ordenamiento ecológico; toda vez que no se apega a los instrumentos de planeación urbano y continuaría propiciando un desarrollo fuera de lo planeado en estos instrumentos, ya que el PPDUDEG establece que esta área presenta características que no favorecen el establecimiento de infraestructura urbana, de acuerdo a lo expuesto en punto segundo de este apartado; además de contravenir los objetivos y las políticas establecidas en PPDUDEG, toda vez que lo que pretende es realizar un control sistemático de las ocupaciones del suelo que se realicen en la franja comprendida entre el cauce de arroyos o drenes a 200 metros a ambas márgenes de los mismos, así como el control de ocupación de áreas colindantes a bordos o cuerpos de agua (PPDUDEG pp.47). Punto a considerar toda vez que parte del predio se encuentra ubicado bajo este supuesto de colindancia con el "Bordo del salitre".

Cuarto. Que además de lo señalado y de acuerdo a lo establecido en el POEREQ, cualquier uso o destino de suelo asignado, deberá cumplir con lineamientos establecidos para la UGA 267 denominada "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro", descritos en el apartado II "CONSIDERACIONES GENERALES DEL PREDIO" en su numeral 4, con el objeto de disminuir los conflictos ambientales entre el sector urbano y los servicios ambientales que dejarán de percibirse por la implementación de un proyecto, con atención especial a los lineamientos L01 ; L03; L07; L08; L10; L11; L14 y L16, de acuerdo a lo expuesto en el artículo 15 fracciones I, III, VII, VIII y IX del CAEQ. Por lo que es responsabilidad del Municipio, integrar los criterios de regulación ambiental que deberán quedar explícitos como condicionantes en la autorización de uso de suelo, derivado del presente dictamen ambiental y complementado con los que resulten de la aplicación de los instrumentos de planeación ambiental y urbanos de ámbito Municipal, de acuerdo a lo establecido en los artículos 98,99, 101 fracción VI del CAEQ.

Quinto. Que respecto al cumplimiento de los lineamientos L1 4 y L1 6, en relación a mantener de forma permanente en los ecosistemas la estructura, composición, función y biodiversidad. El promovente deberá integrar acciones de compensación ambiental que resulten ser suficientes respecto a las superficies que se pretendan aprovechar, y que deberán suplir proporcionalmente los servicios ambientales que dejarán de percibirse, considerando la superficie (10% en el propio predio y 30% de la relación de superficie autorizada fuera del predio, artículos 101 fracciones II y VI, 102 fracción VI), magnitud y calidad de las condiciones del predio previas al establecimiento de la infraestructura; aquellas compensaciones que por su naturaleza se realicen fuera del predio, deberán considerarse en aquellas zonas con aptitud para la conservación y protección que promuevan la restitución de los servicios ambientales que se perderán derivado del cambio de uso de suelo en el predio y que garanticen su permanencia, esto en cumplimiento de lo señalado en los artículos 15 fracciones I, III, VII y VIII, 101 fracciones II y V, 102 fracción VI del CAEQ.

Sexto. Para el cumplimiento del lineamiento 23, es necesario que en las obras y acciones de compensación ambiental se incluya la participación social para la consolidación de una sustentabilidad del territorio de forma integral y responsable.

Séptimo. 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:

. En un plazo no mayor a un año, deberá participar con la autoridad local competente, en la creación, restauración y/o mantenimiento de áreas verdes urbanas y periurbanas, como un mecanismo de compensación ambiental socialmente responsable, de acuerdo a lo establecido en los artículos 15 fracciones I, VI y VII, 101 fracción II, 102 fracción VI del CAEQ. El mantenimiento será responsabilidad del particular y debe asegurar la sobrevivencia de cada elemento arbóreo o arbustivo durante tres años, a partir de la notificación a la autoridad responsable del cumplimiento y seguimiento del presente criterio ambiental. La reposición de masa vegetal, se atenderá acorde lo que señale la autoridad competente de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable.

. 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 Urbanas y Áreas de Reserva Ecológica de Predios Urbanos (artículos 101 fracción II y V, 102 fracción VI 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 competente, 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. Además, 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 (artículo 102 fracción II del CAEQ).

. Se deberá 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 como el lavado de patios y banquetas, el riego de jardines, el lavado de vehículos automotores. Dicho volumen podrá ser contenido dentro de las estructuras de regulación pluvial que señale la autoridad competente (artículo 102 fracción I 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 102 fracción I del CAEQ).

Octavo. Es responsabilidad del particular al momento de realizar un proyecto en el predio, comprobar mediante programas, acuerdos o convenios, la ejecución de las obras de mitigación y compensación ambiental necesarias derivados de los lineamientos ambientales y criterios de regulación ambiental asignados (artículo 15 fracción VII), en donde se señalen los tiempos, localización y superficies asignadas, así como las responsabilidades y compromisos de los diferentes actores para su consecución. Si en la ejecución del proyecto, el particular considera no incluir una acción de mitigación o compensación por que alguno de estos lineamientos no le es aplicable por el tipo de obra que ejecutará, deberá justificar y demostrar técnicamente por qué no es aplicable.

Último. Que el presente dictamen ambiental solo aplica al objeto del uso de suelo pretendido; por lo que cualquier modificación al mismo, obliga al particular a solicitar nuevamente el dictamen ambiental. Esto con el objeto de evitar la especulación de suelos sin proyectos definidos.

Condicionantes

1. Debido a que en la colindancia oriente del predio se localiza el canal de descarga del vertedor ubicado en la margen derecha del cuerpo de agua denominado "Bordo El Salitre" (aunque el promovente personalmente dice haber excavado y dado sección para que pueda contener avenidas pluviales), y al riego de desbordamiento existente, se deberá 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 cumplir funciones de regulación pluvial, para contener las avenidas máximas procedentes de los bordos y asentamientos humanos localizados aguas arriba y funciones de control de avenidas aguas abajo, motivo por el cual, se debe asegurar la adecuada operación del bordo para que no exceda su máxima capacidad, que es cuando opera el vertedor siendo además que la zona urbana ubicada aguas abajo no tiene la capacidad de conducción del arroyo, ocasionando esto afectaciones en construcciones existentes, así como evitar que el predio pueda sufrir una afectación por un desbordamiento del escurrimiento en comento.

Del mismo modo, deberá realizar las obras hidráulicas referidas en dicho estudio.

2. Dejar in situ todos los ejemplares arbóreos existentes, o en su caso, su reubicación en las áreas verdes del proyecto, así como incrementar la masa arbórea actual en al menos un 30% adicional.

3. 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 el análisis los servicios eco sistémicos de todos los ejemplares dentro del predio con el programa I Tree. En el caso específico del predio, todos los árboles y arbustos existentes deberán ser incluidas en el 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.

4. Deberá registrar este predio en el Registro de fragmentos de biodiversidad y activos de conservación, ante el Instituto de Ecología y Cambio Climático.

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, 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento.

5. En este mismo contexto, 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, Gro., para el ejercicio fiscal 2022.

6. 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.

7. 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:

- Apoyar en la adecuada operación del bordo para que no exceda su máxima capacidad, mediante el desazolve de dos bordos ubicados en la delimitación correspondiente a la Delegación Epigmenio González, preferentemente dentro del Bordo El Salitre.
- 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 de la cuenca del Bordo El Salitre.

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

9. 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.

10. Atender todas las especificaciones del Dictamen Ambiental de SEDESU referidos en el oficio SEDESU/SSMA/0125/2022, y que se presentan en la presente opinión, en particular el punto SÉPTIMO.

8. La Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Fracción 3 de la Parcela 79 Z-1 P1/1 del Ejido de San Pablo en estudio se localiza en la parte norte de la Delegación Municipal Epigmenio González, siendo el acceso al predio a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, desarrollada en seis carriles de circulación a contraflujo, generada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con un área al centro que divide ambos sentidos de circulación, la cual a su vez cumple la función de camellón central, desprendiéndose del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, una vialidad local denominada Camino a la Granja, vialidad de sección amplia desarrollada a base de carpeta asfáltica en mal estado de conservación, la cual se genera en ambos sentidos de circulación, careciendo de banquetas y guarniciones al frente del predio y en su alineamiento.

9. El predio en estudio se ubica en una zona con un bajo nivel de ocupación de suelo, careciendo de elementos de infraestructura urbana como un sistema de conducción de agua potable, drenaje, alcantarillado y alumbrado público, no obstante al frente del predio se cuenta con el paso de líneas de energía eléctrica, lo anterior al tratarse de una zona no prevista para su incorporación a la estructura urbana, teniendo la cobertura más cercana de servicios hacia el sureste en la comunidad de El Salitre y hacia el oriente con los desarrollos en proceso como el fraccionamiento Paseos del Pedregal y Altozano, haciendo notar que con la incorporación de diversos predios del sitio al uso urbano se ha modificado paulatinamente la estructura urbana, destacando que en los predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, que debido a la conectividad y a las características urbanas con que cuenta, ha generado que en su trayecto se establezcan proyectos de impacto regional.

10. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo a uso Comercial y de Servicios (CS), así como la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.70, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.1, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.15 y la Altura Máxima permitida a 10.50 metros para poder llevar a cabo la construcción de un salón de eventos, para lo cual presenta una propuesta a nivel esquemático del proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, el cual contempla un teatro al aire libre, terraza para eventos, área de cocina, bodega, almacén, sanitarios, área de barra y snacks, oficina, áreas verdes andadores, jardines y estacionamiento con capacidad para 48 vehículos.

11. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, y dado que el predio cuenta con dos zonificaciones, uso de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) y Espacio Abierto, éstos no cuentan con parámetros normativos asignados en el instrumento de planeación urbana, por lo que el promotor adicionalmente solicita la modificación de dichos parámetros para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.0	0.70	+0.70
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	0.0	2.1	+2.1
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	1.0	0.15	-0.85
Altura Máxima Permitida	0 niveles (0.00m)	10 50 metros	+10.50m

12. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Fracción 3 de la Parcela 79 del Ejido San Pablo cuenta con acceso y frente a la vialidad local denominada Camino a la Granja, la cual conecta de manera directa al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, siendo dicha vialidad de sección amplia desarrollada a base de carpeta asfáltica en mal estado de conservación, generada en ambos sentidos de circulación, careciendo de banquetas y guarniciones al frente del predio. Debido a la poligonal del predio, éste quedó inmerso al interior de la parcela, por lo que no se permite apreciar las características del mismo al interior, encontrándose delimitado el acceso a través de una malla ciclónica, alcanzándose a percibir desde el alineamiento, la presencia de vegetaciones a nivel de arbustos y matorrales al interior del mismo. Si bien no se observó la existencia de servicios al interior, la zona cuenta con infraestructura a nivel de red eléctrica, no observándose infraestructura hidráulica y/o sanitaria en el sitio, teniendo la cobertura más cercana de servicios al suroeste con la comunidad de El Salitre, adicionalmente se observa que al interior de la fracción del predio en estudio se localizan algunas construcciones sin que se conozcan las características de las mismas.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio identificado como la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Fracción 3 de la Parcela 79 del Ejido San Pablo, con la clave catastral 14 01 001 65 230 153 y superficie de 13,215.585 m², Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con condiciones para desarrollar el proyecto propuesto para un salón de eventos con área jardinada con base a lo señalado por el Instituto de Ecología y Cambio Climático, así como para la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.70, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.1, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.15 y la Altura Máxima Permitida a 10.50 metros, para la fracción que cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA), debiendo conservarse el uso de Preservación Ecológica (PEPE), para la fracción que cuenta con dicho uso, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones definir respecto a la autorización de cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios para el predio referido y en caso de que se apruebe lo solicitado, será necesario que se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Garantizar la dotación de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a la parcela de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, donde los costos de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la

dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, además de efectuar las acciones necesarias para la mitigación de riesgo de inundación en la zona, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar.
- Presentar el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, así como realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular a la vialidad que da acceso al predio, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad le autorice, destacando que el costo de las obras correrán por cuenta del promotor.
- Se debe garantizar que en el predio no se almacene material peligroso y/o de residuos tóxicos, situación que debe ser verificada a través de la Unidad de Protección Civil Municipal.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente.
- 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 los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, con el desarrollo del proyecto conforme a los lineamientos previstos por el Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Dar cumplimiento a las acciones de mitigación que le indique el Instituto de Ecología y Cambio Climático, debiendo presentar ante dicha dependencia, así como ante la Secretaría del Ayuntamiento, evidencia de cumplimiento de las medidas impuestas, mismas que se encuentran referidas en el antecedente 7 del presente documento en el que se refiere la opinión emitida por el Instituto de Ecología y Cambio Climático.
- 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 la dependencia referida.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo y parámetros normativos originales del predio asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, 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, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.

- En caso de que, con la autorización a la modificación solicitada, se genere un impacto social negativo y/o ambiental en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno, la Secretaría del Ayuntamiento y el Instituto de Ecología y Cambio Climático y los interesados.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad 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/1009/2023**, de fecha **19 de abril de 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, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 65 230 153, Delegación Epigmenio González**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento.

13. Derivado de lo anterior, solo se modifica la superficie correspondiente al Uso de Espacio Abierto, dejando subsistente la superficie correspondiente a la Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), y lo es única y exclusivamente para que se desarrolle en el predio un salón de eventos, de conformidad con el **considerando 10**, citado en el presente 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 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, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral **14 01 001 65 230 153**, Ejido San Pablo, Delegación Epigmenio González, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10 y lo estipulado en el considerando 13**, 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 solicitante deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes referidas en el dictamen técnico citado en el **considerando 10, antecedente 7**, 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.

CUARTO.- El solicitante deberá 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.

QUINTO.- El solicitante debe garantizar que en el predio no se almacene material peligroso y/o de residuos tóxicos, situación que debe ser verificada a través de la Unidad de Protección Civil Municipal.

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, así mismo 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 su cuenta, 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 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.

NOVENO.- 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 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.

DÉCIMO.- 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.

DÉCIMO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- 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 TERCERO.- 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 CUARTO.- 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 DÉCIMO PRIMERO** 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 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 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 solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y al C. Pedro Antonio Valenzuela López.”

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**

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 27 de junio de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se **Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para los predios identificados con clave catastral 14 01 001 17 936 019 y 14 01 001 17 936 020, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández,** 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 la promoción recibida en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 23 de febrero de 2023, signada por el ciudadano Marcelino Marroquín Hernández, mediante la cual solicita el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), a Comercio y Servicios (CS), así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75 a 1.00, para regularizar las edificaciones construidas sobre los predios de su propiedad ubicados en calle Nápoles números 103 y 105, colonia Roma, con superficies de 199.19 m² y 198.53 m², respectivamente; e identificados con clave catastral 14 01 001 17 936 019 y 14 01 001 17 936 020, respectivamente; ambos pertenecientes a la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **030/DAI/2023**.

8. Se acredita la propiedad de los inmuebles en estudio a favor del solicitante, a través de los siguientes documentos:

8.1 Mediante testimonio de la escritura pública número 38,453 de fecha 25 de septiembre del año 2018, pasada ante la fe del licenciado Jorge García Quiroz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 22, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, 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 00191315, en fecha 25 de junio de 2021.

8.2 Mediante testimonio de la escritura número 969, de fecha 23 de agosto del año 2022, expedida por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), 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 00191314/003, en fecha 26 de octubre de 2022.

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/302/2023, de fecha 06 de marzo de 2023, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, recibiendo en la Secretaría del Ayuntamiento el día 08 de junio de 2023, el oficio **SEDESO/DDU/COU/EVDU/0399/2023**, a través del cual se remite el dictamen técnico con folio **040/23**; del que se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Marcelino Marroquín Hernández, solicita el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) a Comercio y Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo de (COS) de 0.75 a 1.00, para los predios identificados como Lote 19 y Lote 20, de la Manzana 6, ubicados en Calle Nápoles No. 103 y No. 105, Colonia La Roma, predios que cuentan con las siguientes claves 14 01 001 179 360 19 y 14 01 001 179 360 20 respectivamente, ambos pertenecientes a la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior derivado del interés del solicitante para la regularización de los predios antes citados en el que se desarrollan dos bodegas independientes en los lotes en estudio.

2. Mediante la Escritura Pública número 969 de fecha 23 de agosto de 2022, se celebra el Contrato de Traslado de Dominio que se celebra por parte del Instituto del Suelo Sustentable (INSUS) y el Representante Legal de la "Unidad Roma de Querétaro", Asociación Civil, la Mtra. Larissa Ibarra Valdez y por la otra el C. Marcelino Marroquín Hernández respecto al inmueble ubicado en la Colonia Roma, del Municipio de Querétaro, identificado como Zona 1, Manzana 6, Lote 19, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el folio Inmobiliario No. 00191314/0003 de fecha 26 de octubre de 2022.

De acuerdo a lo señalado en la constancia de propiedad referida se identifica como Lote 19, Manzana 6, cuenta con una superficie de 199.19 m², e identificado con la clave catastral 14 01 001 179 360 19.

3. Mediante Escritura Pública No. 38,453 de fecha 25 de septiembre de 2018, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 22 de este Distrito Judicial de Querétaro, Oro., en el que se acredita la propiedad del Lote 20, Manzana 6, de la Calle Nápoles de la Colonia Roma, a favor de Marcelino Marroquín Hernández, mediante el Contrato de Compraventa, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo la Compraventa de Inmueble bajo el Folio Inmobiliario No. 00191315/0004 de fecha 25 de junio de 2021.

De acuerdo a lo señalado en la constancia de propiedad referida para el Lote 20, Manzana 6, cuenta con una superficie de 198.53 m², e identificado con la clave catastral 14 01 001 179 360 20.

4. 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 1°. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo Folio 010/0002, se verificó que ambos predios en estudio cuentan con uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

5. Con base en lo señalado en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la viabilidad de uso de suelo IUS202210808, de fecha 9 de diciembre de 2022, en el que se indica que el predio identificado como Lote 19 de la Manzana 6 con clave catastral 14 01 001 179 360 19, se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., (H3), por lo que, con base a su ubicación y al uso pretendido y de acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo que forma parte de la Normativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano antes referido, lo pretendido está considerado como uso prohibido, razón por la cual se determina no viable ubicar una Bodega Industrial.

6. Adicionalmente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS202205512, de fecha 27 de mayo de 2022, en el que se indica que el predio identificado como Lote 20, Manzana 6 ubicado en Calle Nápoles No. 105, Col. La Roma cuenta con una superficie de 198.53 m2, e identificado con la clave catastral 14 01 001 179 360 20, se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3), por lo que, con base a su ubicación, al uso pretendido y de acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo que forma parte de la Normativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano antes referido, lo pretendido está considerado como uso prohibido; se dictamina no factible la regularización al Dictamen de Uso de Suelo para ubicar un local micro industrial; toda vez que el predio en referencia se considera exclusivamente habitacional.

7. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6, sólo serán autorizados hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40.00 m2 de construcción en predios de hasta 160.00 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

8. Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161.00 m2 de superficie total, que den frente a una vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, COU o CS, serán considerados como H2S o H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación que en ninguno de los dos casos se da cumplimiento y derivado de lo cual y dadas las características de la zona, el interesado solicita ante el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, así como la modificación de parámetros normativos .

9. Los predios en estudio corresponden a fracciones de la propuesta de regularización promovida por el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS), lo que se conoció como el Asentamiento Humano denominado "La Roma", identificado como la Parcela No. 6, Z-1 P1/2 del Ejido Casa Blanca, con una superficie de terreno de 3-79-11.24 Ha., inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folios Reales No. 0052630/0002, de fecha 24 de octubre de 2005, con el propósito de regular, establecer y planificar la demanda de vocación del suelo lo que promueve la regularización de zonas habitadas para viviendas de acuerdo a sus necesidades, por lo tanto la Colonia "La Roma" se contemplara únicamente como uso de suelo habitacional; sin embargo debido a su estructura vial y urbana con conexión vehicular a la Avenida Luis Pasteur Sur y al Boulevard Bicentenario, ambas vialidades principales y de conexión, que beneficia el flujo vehicular de la zona, dentro de las cuales se han establecido actividades comerciales y de servicios de primer contacto, de igual manera se observa el desarrollo de bodegas, ventas de materiales y de servicio automotriz, debido a la cercanía con las vialidades; aunado se observa presencia de planteles educativos, lo que genera demanda de diversas actividades económicas.

10. En lo que se refiere a los predios en estudio, estos se ubican en la Calle Nápoles, que se encuentran al noroeste conectada directamente con la Av. Luis Pasteur, y el Boulevard Bicentenario y al sur con la Av. Casa Blanca en una zona en la que se genera una entremezcla de actividades tanto comerciales como de servicios de tipo básico predominantemente, por lo que el solicitante manifiesta su interés por modificar el uso de suelo al predio en estudio, solicitando un uso de suelo de Comercio y Servicio (CS) para ambos predios (para la regularización de bodegas), así como la modificación de parámetros normativos correspondientes al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) solicitándolo de la siguiente manera:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.75	1.0	+0.25

11. En lo referente al proyecto, el solicitante presenta las plantas arquitectónicas de los lotes señalados anteriormente, cada una consiste en una construcción de un nivel, con tipología de bodega, la cual incluye al interior una oficina con baño completo y área de estacionamiento para dos vehículos, contando con accesos independientes, al no existir conexión entre ambos lotes en su interior, no obstante de visita al sitio, se observó que la construcción edificada sobre el Lote 19 se encuentra espejeada con referencia al Lote 20, de conformidad al proyecto presentado.

Cabe destacar que, en la petición presentada por el ciudadano, referente a su solicitud de cambio de uso de suelo de

Habitacional con Densidad de Población de 300 hab/ha (H3) a Comercio y Servicio (CS), no especifican el giro pretendido de ambos predios, sin embargo, de revisión a la información presentada el predio cuenta con una estructura y construcción para bodegas, por lo que se sugiere establecer el mismo uso.

12. De visita a las zona para conocer las características del sitio, se tiene que los predios cuentan con frente a la Calle Nápoles, vialidad de un sentido, con pavimento de tipo empedrado en regular estado de conservación, contando con banquetas de concreto, destacando que en la zona si bien predomina el uso habitacional, la influencia generada por Avenida Pasteur Sur, vialidad ubicada al oeste del predio ha generado que se establezcan actividades comerciales y de servicios en diversos puntos de la vialidad, adicionalmente se observa que la zona cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público, y a una distancia cercana se cuenta con el paso de transporte público, que cuenta con una frecuencia de servicio regular.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente y de así considerar el Ayuntamiento, se observa que los predios ubicados en Calle Nápoles No. 103 y No. 105 de la Colonia Roma, identificados como Lote 19 y Lote 20 de la, Manzana: 6, Colonia La Roma, cuentan con una superficie de 199.19 m² y 198.53 m² respectivamente, e identificado con la clave catastral 14 01 001 17 360 019 y 14 01 001 17 360 020 respectivamente, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se otorgue el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 1.0 (para la regularización de bodegas de almacenamiento de artículos no perecederos), no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, aprobar el cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación solicitado, y en caso de que se apruebe la modificación de uso de suelo, es necesario que 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 la regularización de 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 emitido y avalado 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 regularizar, 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 regularizar y previo a solicitar autorizaciones para el mismo 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 y 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, 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 que le señala el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio.”

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/1606/2023**, de fecha **21 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...”.

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 así como la modificación a la normatividad por zonificación, para los predios identificados con clave catastral 14 01 001 17 936 019 y 14 01 001 17 936 020, Delegación Municipal Josefa Vergara**, 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 27 de junio de 2023, en el Punto 4, Apartado V, 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 el cambio de uso de suelo así como la modificación a la normatividad por zonificación para los predios identificados con clave catastral **14 01 001 17 936 019** y **14 01 001 17 936 020**, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 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, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

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 deberá dar cumplimiento al pago de multas y recargos, derivados de la obtención de la regularización de licencias de construcción y demás que requiera para llevar a cabo la regularización del proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

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.

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 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

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 25 de julio de 2023, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el “Acuerdo que Aprueba el Reglamento de Parques, Jardines y Áreas Verdes del Municipio de Querétaro”, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 34, 54 Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todas las autoridades en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, así como la interpretación de la normatividad en favor de las personas.
2. El artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que los municipios son gobernados por un ayuntamiento y están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio, facultando a los ayuntamientos para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia. Por su parte la fracción III de la misma disposición normativa, establece que los Municipios tendrán a su cargo los servicios públicos de Calles, parques y jardines y su equipamiento.
3. El artículo 30, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal y que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
4. Los Ayuntamientos están facultados conforme al artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular adjetiva y sustantivamente las materias de su competencia a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria.
5. De acuerdo a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el Municipio de Querétaro está facultado para la administración de Parques, Jardines públicos y demás áreas análogas que garanticen el bienestar ambiental y el buen desarrollo humano, y es menester de esta administración proteger las zonas destinadas al esparcimiento y descanso, tales como los parques, jardines y áreas verdes del Municipio de Querétaro.
6. El Código Urbano del Estado de Querétaro, señala en el artículo 106 que los Municipios, a través de sus dependencias, organismos y fideicomisos que al efecto constituyan, realizarán acciones en materia de vivienda con el fin de crear parques urbanos y áreas verdes con plantas de especies nativas de la región suficientes para mejorar la imagen urbana y el ambiente, atendiendo a la recreación y esparcimiento de la población, entre otros.
7. Por su parte, el numeral 115 del mismo ordenamiento establece que los reglamentos y normas técnicas que expida la autoridad competente, en materia de imagen urbana, sin perjuicio de lo previsto en Leyes estatales y federales aplicables, establecerán las regulaciones, restricciones, prohibiciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación de los parques urbanos, espacios abiertos, zonas jardinadas y otros elementos del equipamiento público.

8. La entrada en vigor del Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicado el día 03 de diciembre de 2021 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, así como sus reformas publicadas en el citado medio oficial en fecha de 04 de marzo de 2022 y 31 de octubre de 2022, en el que se hace referencia al documento que debe ser emitido por la autoridad competente, mediante el cual se otorgue el permiso a la persona interesada que pretende realizar la poda o el derribo de la vegetación arbórea, requiere de la actualización del reglamento de Parques, jardines y Áreas Verdes.
9. Por su parte, la Norma Técnica Ambiental Estatal en Materia de Desmonte y Limpieza de Terrenos, Derribo, Poda, Trasplante y Restitución de Vegetación en Zonas Urbanas y Urbanizables del Estado De Querétaro (NTAE-001-QRO-2022), publicada el día 18 de noviembre de 2022 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CLV, No. 80, establece los criterios generales y especificaciones para las actividades que conllevan el desmonte, limpieza, poda, derribo, rescate, trasplante y restitución de vegetación que se pretendan realizar o realicen en zonas urbanas y urbanizables en el territorio del estado de Querétaro, así como las condicionales y procedimientos para la restitución y compensación de algunos de sus beneficios ambientales, lo que requiere la adecuación del presente ordenamiento legal. Finalmente, resulta necesario adecuar los requerimientos de vegetación en los fraccionamientos pendientes de entrega recepción, a fin de que se ajusten a la superficie de área verde de cada desarrollo.
10. El 10 de abril de 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento oficio signado por el Coordinador del grupo de Regidores y Síndicos del Partido Acción Nacional, mediante el cual remitió propuesta para reformar el Reglamento de Parques, Jardines y Áreas Verdes del Municipio de Querétaro, solicitando que la misma fuese sometida a consideración y, en su caso, aprobación del Honorable Ayuntamiento de Querétaro.
11. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAL/08/2023** del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos”.

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos presentes el Honorable Ayuntamiento de Querétaro aprobó el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO: Se aprueba el Reglamento de Parques, Jardines y Áreas Verdes del Municipio de Querétaro para quedar de la siguiente forma:

REGLAMENTO DE PARQUES, JARDINES Y ÁREAS VERDES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 1. Las disposiciones del presente reglamento son de orden e interés público y tienen por objeto regular el mantenimiento, conservación, uso y cuidado de los parques, jardines y áreas verdes del municipio de Querétaro.

Artículo 2. Para efectos del presente reglamento se entiende por:

- I. **Área Verde:** Área urbana dentro del territorio del municipio de Querétaro, predominantemente ocupada con árboles, arbustos o plantas, que puede cumplir funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno, o similares;
- II. **Composta:** Abono orgánico que se forma por la degradación microbiana de materiales sometidos a un proceso de descomposición;
- III. **Coordinación:** La Coordinación Municipal de Protección Civil;
- IV. **Delegación:** Delegación del Municipio de Querétaro en donde se ubique el árbol, jardín, parque o área verde;
- V. **Derribo:** Acción de extraer o eliminar un árbol desde su base a través de medios físicos o mecánicos;
- VI. **Desmoche:** El desmoche es la eliminación del cincuenta al cien por ciento de la copa de un árbol, dejando muñones o ramas laterales, por lo que no puede ser considerada como poda;

- VII. Dirección:** Dirección de Mantenimiento de Infraestructura y Áreas Verdes de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales;
- VIII. Forestación:** Plantación de árboles, arbustos o plantas ornamentales en cualquier área verde;
- IX. Jardín:** Espacio público destinado para el esparcimiento, que contiene área verde y mobiliario urbano;
- X. Municipio:** Municipio de Querétaro;
- XI. Parque:** Superficie de extensión variable que cuenta con la infraestructura para la práctica de distintas actividades deportivas, recreativas y culturales; con vegetación diversa y arbolado;
- XII. Poda:** Corte de ramas vivas o muertas de un árbol, con el fin de mejorar su forma o sanearlo;
- XIII. Reforestación:** Plantación de árboles en zonas arboladas con el fin de reforzar el déficit o su detrimento;
- XIV. Secretaría:** Secretaría de Servicios Públicos Municipales;
- XV. UMA:** Unidad de Medida y Actualización, y
- XVI. Vivero Municipal:** Área o espacio perteneciente al Municipio de Querétaro destinado a la producción, resguardo y rehabilitación de masa vegetal reservada a la construcción, rehabilitación, reforestación y recuperación de áreas verdes y parques del Municipio.

Artículo 3. Para el cumplimiento y observancia de las disposiciones contenidas en el presente reglamento, así como para la correcta ejecución de las acciones relacionadas con los parques, jardines y áreas verdes, son competentes las siguientes autoridades municipales:

- I. Dirección de Mantenimiento de Infraestructura y Áreas Verdes de la Secretaría;
- II. Instituto de Ecología y Cambio Climático;
- III. Coordinación Municipal de Protección Civil;
- IV. Coordinación de Inspección de la Secretaría;
- V. Coordinación de Normatividad de la Secretaría;
- VI. Instituto del Deporte y la Recreación, y
- VII. Juzgados Cívicos.

Artículo 4. Corresponde a la Secretaría, a través de la Dirección, las tareas de mantenimiento y conservación de los parques, jardines y áreas verdes que haya recibido, contando para ello con las siguientes atribuciones:

- I. Proponer y ejecutar acciones de forestación y reforestación;
- II. Realizar la poda de árboles que estén dentro de los parques, jardines y áreas verdes, cuyos desechos serán destinados para la creación de composta;
- III. Procurar el riego con agua tratada a parques, jardines y áreas verdes;
- IV. El embellecimiento, conservación, mantenimiento y restauración de la infraestructura urbana que haya sido recibida por la Secretaría y que no represente obra pública o daño estructural, y
- V. Las demás que le confieran el presente reglamento y disposiciones legales aplicables en el ámbito de su competencia.

Artículo 5. Corresponde a la persona titular de la Dirección, a través de las áreas que la integran:

- I. Coordinarse con entidades, organismos y dependencias municipales, estatales y federales, para la creación, conservación, mantenimiento y mejora de parques, jardines y áreas verdes municipales, a cargo de la Secretaría;
- II. Diseñar y autorizar proyectos de nueva infraestructura y rehabilitación de la infraestructura municipal recibida por la Secretaría;
- III. Autorizar la poda de árboles en las áreas verdes de competencia municipal, en vía pública y en el interior de predios particulares, previo dictamen técnico emitido por el área correspondiente y de conformidad con las disposiciones legales aplicables. La persona titular de la Dirección podrá delegar la facultad de autorización a la persona titular del Departamento de Mantenimiento de Áreas Verdes;
- IV. Proponer políticas de forestación y reforestación, de conformidad con lo dispuesto en la normatividad aplicable;
- V. Mantener actualizado el inventario de áreas verdes del Municipio de Querétaro;
- VI. Actuar como autoridad revisora en proyectos para entrega de áreas verdes de fraccionamientos, verificando que se cumpla con lo señalado por el Manual de Habilitación de Áreas Verdes y demás disposiciones legales aplicables, y

- VII. Las demás que le confiera la persona titular de la Secretaría, el presente reglamento y disposiciones legales y administrativas aplicables en el ámbito de su competencia.

Artículo 6. Corresponde al Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro:

- I. Recibir y autorizar, en su caso, las solicitudes de derribos de árboles en predios particulares, conforme a lo dispuesto por la Norma Técnica Ambiental Estatal;
- II. Expedir el permiso o autorización en materia de limpieza de terrenos particulares no forestales y la reubicación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Norma Técnica Ambiental Estatal Vigente, y
- III. Las demás que le confiera el presente Reglamento y las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Artículo 7. Corresponde a la Coordinación:

- I. Emitir los dictámenes técnicos necesarios, cuando se presente un riesgo inminente de desplome de arbolado dentro de predio de particulares o que pueda causar afectación sobre bienes muebles, inmuebles o personas, que ameriten el derribo o intervención mayor en las especies arbóreas y remitirlo al Instituto de Ecología y Cambio Climático para su autorización;
- II. Emitir los dictámenes técnicos necesarios, cuando la masa arbórea ubicada en el territorio municipal, represente un riesgo de afectación severa a la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos u obstrucción de la iluminación o la visibilidad vial; determinando el tipo de intervención que debe realizarse, y
- III. Las demás que le confiera el presente Reglamento y las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Artículo 8. Corresponde a la Coordinación de Inspección de la Secretaría:

- I. Recibir y atender denuncias y reportes con motivo de la infracción al presente reglamento;
- II. Ordenar visitas de inspección y verificación, a efecto de comprobar el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones que corresponden a las personas habitantes del municipio de Querétaro, contenidas en el presente Reglamento;
- III. Ejecutar visitas de inspección y verificación, a través del personal que para tal efecto designe;
- IV. Integrar los expedientes derivados de las verificaciones e inspecciones realizadas, con la finalidad de iniciar el procedimiento administrativo correspondiente;
- V. Turnar a la Coordinación de Normatividad los expedientes derivados de las inspecciones y verificaciones practicadas, para el trámite del procedimiento administrativo que corresponda, cuando existan posibles infracciones a lo establecido en el presente reglamento, y
- VI. Las demás que le confiera este Reglamento y las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Artículo 9. Corresponde a la Coordinación de Normatividad de la Secretaría:

- I. Substanciar y resolver el procedimiento administrativo para la imposición de sanciones por la violación a lo establecido en este reglamento y demás disposiciones aplicables, conforme a lo dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro;
- II. Solicitar a la autoridad competente el inicio del procedimiento administrativo de ejecución, una vez que se haya emitido resolución en firme en los procedimientos administrativos y se haya omitido el cumplimiento de la sanción pecuniaria que en su caso se haya determinado, y
- III. Las demás que le confiera el presente Reglamento y las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Artículo 10. Corresponde al Instituto del Deporte y la Recreación del Municipio de Querétaro:

- I. Dictar los lineamientos necesarios para el uso de espacios o infraestructura deportiva que se localicen dentro de parques o jardines del Municipio, a fin de evitar que los usuarios dañen o alteren la masa vegetal y arbórea que se ubica en los mismos;
- II. Proporcionar el mantenimiento adecuado a los espacios deportivos que se localicen dentro de parques o jardines del Municipio, y
- III. Las demás que le confiera el presente Reglamento y las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Artículo 11. Corresponde a los Juzgados Cívicos del Municipio de Querétaro, conocer y sancionar sobre las siguientes infracciones cometidas en parques, jardines y áreas verdes:

- I. Abstenerse de recoger las heces de un animal de su propiedad o bajo su custodia, así como tirar o abandonar dichos desechos fuera de los contenedores;
- II. Arrojar, tirar o abandonar animales muertos, desechos, objetos o sustancias que puedan resultar nocivas para la salud o contaminar;
- III. Tirar basura en lugares no autorizados;
- IV. Fumar;
- V. Orinar o defecar fuera de las instalaciones sanitarias destinadas para ello;
- VI. Desperdiciar el agua, impedir su uso, así como utilizar indebidamente los hidrantes públicos, obstruirlos o impedir su uso;
- VII. Dañar, pintar, maltratar, ensuciar o hacer uso indebido de estos espacios públicos y su infraestructura;
- VIII. Cambiar de cualquier forma el uso o destino del espacio público, sin la autorización correspondiente;
- IX. Colocar y abandonar muebles de cualquier tipo;
- X. Colocar enseres o cualquier elemento propio de cualquier establecimiento mercantil, sin la autorización correspondiente;
- XI. Ingresar a zonas señaladas como de acceso restringido, sin la autorización correspondiente o fuera de los horarios establecidos;
- XII. Realizar afectaciones y daños a áreas verdes, vegetación y parques públicos;
- XIII. Cubrir, borrar, pintar, alterar o desprender los letreros, señales, números o letras que identifiquen vías, inmuebles y espacios públicos;
- XIV. Pintar, adherir, colgar o fijar anuncios o cualquier tipo de propaganda en elementos del equipamiento urbano, del mobiliario urbano, de ornato o árboles;
- XV. Colocar transitoriamente o fijar en el espacio público, sin autorización para ello, elementos destinados a la venta de productos o prestación de servicios, y
- XVI. Las demás que establezca el presente reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Capítulo II De la Participación Social

Artículo 12. Es obligación de las dependencias responsables en el ámbito de su competencia, fomentar la participación social en los programas, proyectos y políticas tendientes a mejorar el mantenimiento, conservación y reforestación de los parques, jardines y áreas verdes del municipio de Querétaro.

Artículo 13. El Municipio desarrollará acciones para promover la participación social y establecerá acciones conjuntas que permitan a la comunidad involucrarse con el mantenimiento y rehabilitación de parques, jardines y áreas verdes del municipio de Querétaro.

Artículo 14. La Dirección podrá solicitar el apoyo de entidades federales, estatales, organismos descentralizados y corporaciones particulares para la mejora y conservación del Vivero Municipal; así como, la forestación, reforestación y acondicionamiento del enjardinado en el municipio de Querétaro.

Si existiera excedente de producción en el vivero a cargo de la Secretaría, la Dirección está facultada para distribuirlos entre las instituciones y personas vecinas del municipio de Querétaro que lo soliciten.

Capítulo III De los Trámites y Procedimientos

Artículo 15. El derribo de árboles en predios particulares requiere de la autorización del Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, cuando se justifique a través del dictamen técnico que al efecto emita y de conformidad con los requisitos y disposiciones administrativas aplicables.

La poda de los árboles en predios particulares o en vía pública, así como los derribos de árboles en los parques, jardines y áreas verdes del municipio de Querétaro, deberán ser autorizados previamente por la Dirección, de acuerdo al procedimiento establecido y conforme a lo que determine la Norma Técnica Ambiental Estatal.

Artículo 16. El derribo de árboles en territorio municipal, que no sea de competencia federal, puede ser autorizado únicamente bajo alguno de los siguientes supuestos:

- I. Cuando se presenta un riesgo inminente de desplome o de causar afectación sobre bienes, muebles, inmuebles y personas, o debido a que parte de su estructura presenta lesiones en raíces, tallos y copa;
- II. Por obra pública, construcción o ampliación de calles, avenidas u otras obras de infraestructura vial, y que la persona solicitante justifique plenamente que no es factible su reubicación;
- III. Por afectación severa de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos u obstrucción de la iluminación o la visibilidad vial;
- IV. Vegetación muerta o en estado fitosanitario con afectación en grado de avance tal que no permita la recuperación del arbolado;
- V. Para obra privada plenamente justificada, siempre que no se trate de cambio de uso de suelo en terreno forestal o dentro de áreas naturales protegidas, y
- VI. Cualquier otra que se determine en la Norma Técnica Ambiental Estatal.

Cuando un árbol sea derribado a solicitud de una persona particular, ésta deberá quitar el tocón y reparar la guarnición o banqueteta que se hubiere dañado, o bien, pagar los derechos correspondientes.

Artículo 17. Se puede llevar a cabo la poda de arbolado urbano por motivos de sanidad, estética, seguridad, o una combinación de ellos, con las siguientes finalidades:

- I. Para prevenir o evitar accidentes o cuando se ponga en riesgo a la población o sus bienes;
- II. Cuando los árboles impidan la correcta iluminación de luminarias y la visibilidad de señales de tránsito;
- III. Cuando exista el riesgo de que árboles, arbustos o sus ramas caigan sobre arroyos vehiculares, peatones y espacios públicos, o bien, que ocasionen daños a la infraestructura;
- IV. Para evitar la propagación de plagas o enfermedades y salvaguardar la integridad de las personas y sus bienes;
- V. Mejorar o restaurar la estructura del árbol o arbusto, proporcionando forma y volumen, incluso la aplicación topiaria;
- VI. Cuando existan daños en infraestructura subterránea, como tuberías, drenaje, cisternas y cableado; en infraestructura aérea, como líneas de energía eléctrica, o en equipamiento urbano, como guarniciones, banquetas, jardineras, arriates, y
- VII. Para la atención preventiva o de mejora, estando contemplado dentro de un programa de mantenimiento de arbolado.

En cuanto a especies de coníferas y con follaje acicular o escamiforme (pinos, ahuehuetes, araucarias, cedros, cipreses, tujas, casuarinas, etcétera), solo se permiten las podas de tipo sanitario, de copa, direccional o lateral y elevación paulatina de la copa. No se debe efectuar la poda de despunte, debido a que el ejemplar pierde su estructura natural, a menos que se presente un factor de riesgo que lo haga pertinente. Para el caso de las palmas, solo se aplicará la poda sanitaria únicamente de las hojas basales secas y evitando cortar el meristemo apical.

La poda topiaria u ornamental solo debe ser practicada en árboles o arbustos jóvenes que ya han recibido este tratamiento, con alturas inferiores a 4.5 metros y no exceder el 25% del follaje anual, tomando en consideración los elementos señalados previamente en este numeral.

Artículo 18. La poda a que se refiere el artículo anterior, puede realizarse:

- I. Por saneamiento. Consiste en retirar todas aquellas ramas enfermas, muertas, que hayan crecido hacia abajo, o que se encuentren superpuestas obstruyéndose entre sí, impidiéndose la captación de luz, así como aquellas que hayan sido dañadas, rasgadas o desgajadas;
- II. Por rejuvenecimiento. Conjunto de operaciones mediante las cuales se eliminan partes o elementos envejecidos de los árboles, por medio de una poda severa, dejando únicamente ramas principales, con lo cual se estimulará el rebrote de las yemas adventicias que se encuentran latentes bajo la corteza. En este caso, el fuste del árbol será el guía de la poda, pues seguirá constituyendo la base del nuevo árbol;
- III. Por trasplante. Consiste en eliminar parte del follaje, en ocasiones hasta un 80% de él, con el propósito de evitar la deshidratación y facilitar los movimientos de traslado. Debe efectuarse previamente al trasplante;

- IV. Por descope. Poda que se aplica para reducir el volumen de la copa del árbol en su parte superior, mediante el retiro de las ramas principales y en ocasiones también en el fuste (a la altura de la copa) a fin de mantener controlada su altura;
- V. Por aclareo. Reduce la densidad del follaje eliminando ramas seleccionadas sin alterar la apariencia general del árbol permitiendo la penetración de los rayos solares al interior, y
- VI. Topiaria. Consiste en recortar y conducir los árboles y arbustos, con el fin de darles formas artificiales, geométricas, zoológicas y caricaturesca, en las especies vegetativas que así lo permitan.

Artículo 19. La persona solicitante de la poda o derribo debe cubrir los derechos de autorización que establezca la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente, y será responsable de la recolección y transporte del material resultante, debiendo depositar dicho material en los lugares autorizados por la Dirección.

Artículo 20. El derribo o poda de árboles en propiedad particular es responsabilidad de la persona propietaria. En caso de daños y perjuicios causados a terceras personas o a sus bienes, la persona propietaria será responsable de los mismos en los términos de las leyes aplicables.

Artículo 21. La persona propietaria o poseedora por cualquier título de un inmueble, tiene la obligación de mantener el frente libre de hierba, maleza y hojas de árboles, así como dar mantenimiento permanente a los árboles, arbustos y plantas que se encuentren al frente del domicilio.

Capítulo IV De las Obligaciones

Artículo 22. Corresponde a la Secretaría atender las quejas y denuncias que se hagan por su incumplimiento.

Artículo 23. Las personas que transiten con animales por los parques, jardines y áreas verdes del Municipio, están obligados a recoger las heces que éstos produzcan.

Artículo 24. Es obligación de los desarrolladores inmobiliarios, que en los proyectos a ejecutar se destinen áreas verdes, que deberán contener como mínimo, un árbol por cada 100 m² de superficie del área verde autorizada, en la que se plantará la cantidad y tipo de árboles que determine la Dirección, en el proyecto autorizado. Se deberá utilizar al menos un 80% de especies nativas en el diseño arquitectónico en su caso, de acuerdo a los lineamientos establecidos en la Norma Técnica Ambiental Estatal vigente.

Las áreas verdes deben contar con aljibes o cisternas que cubran la capacidad de almacenaje para sustentar el área, así como un sistema de riego (por aspersión, válvulas de acoplamiento rápido o por goteo), con base al dictamen técnico que para tal efecto expida la Dirección. Estas áreas verdes deben estar debidamente terminadas y preservadas hasta la entrega recepción del fraccionamiento al Municipio.

Artículo 25. Es obligación de los desarrolladores de obra pública y privada, restaurar con vegetación rastrera y árboles, la cubierta del suelo de las áreas que hayan quedado devastadas por la construcción.

Artículo 26. Todo proyecto de obra, construcción o excavación dentro del Municipio, que pudiera afectar áreas verdes, árboles, arbustos o plantas, debe contar con la aprobación del Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio.

No es necesaria la autorización cuando se trate de obras de habilitación o rehabilitación de parques, jardines o áreas verdes, que realice o instruya la Secretaría.

Capítulo V Infracciones y Sanciones

Artículo 27. Se consideran infracciones al presente ordenamiento, las siguientes acciones cometidas dentro de parques, jardines y áreas verdes:

- I. Dañar los prados, árboles, arbustos o plantas;
- II. Dañar o afectar la infraestructura urbana;

- III. Realizar eventos recreativos, culturales o deportivos, o bien instalar juegos mecánicos, ferias o verbenas sin autorización previa de la autoridad municipal competente;
- IV. Instalar puestos fijos, semifijos o ambulantes para ejercer el comercio sin autorización previa de la autoridad municipal competente;
- V. Arrojar basura, desperdicios o cualquier otra clase de objetos;
- VI. Ingerir bebidas alcohólicas, consumir drogas o sustancias prohibidas;
- VII. Introducir bicicletas, motocicletas u otro tipo de vehículos mecánicos o motorizados, dentro de los parques, jardines y áreas verdes, a excepción de los espacios habilitados para dichas actividades;
- VIII. Pegar, pintar, clavar, atar o colgar cualquier objeto o propaganda, así como realizar cualquier acción que dañe la masa vegetal;
- IX. Utilizar o verter aceites, agua contaminada o residual, productos tóxicos o sustancias químicas que dañen, lesionen o destruyan las áreas verdes, árboles, arbustos o plantas;
- X. Realizar desmoche en los árboles ubicados en vía y espacios públicos, y
- XI. Las demás contravenciones al presente reglamento.

Artículo 28. Los parques, jardines o áreas verdes, no se pueden destinar a otro uso que el de sano esparcimiento y su ocupación no generará ningún derecho real o personal.

Artículo 29. Para la imposición de sanciones por infracciones al presente reglamento, en la resolución que se emita en el procedimiento administrativo respectivo, se tomará en cuenta la gravedad de la infracción, los daños y perjuicios causados, los antecedentes, circunstancias personales, reincidencia y situación socioeconómica del infractor.

Las sanciones que se pueden imponer por infracciones al presente ordenamiento consisten en:

- I. Amonestación con apercibimiento;
- II. Multa de diez a quinientas UMAS;
- III. Multa adicional por cada día que persista la infracción;
- IV. Clausura temporal o definitiva, parcial o total, cuando se trate de comercios;
- V. Cancelación de la concesión, cuando proceda;
- VI. Revocación del acto, concesión, licencia, permiso o autorización, cuando aplique, y
- VII. Servicios en favor de la comunidad.

La persona infractora pagará adicionalmente a la sanción impuesta, la reparación del daño o la reposición cuando proceda.

Artículo 30 Las sanciones serán aplicadas por la Secretaría a través de la Coordinación de Normatividad, en los términos señalados en el Reglamento Interior de la Secretaría, cuando la infracción no corresponda al ámbito de la competencia de los Juzgados Cívicos Municipales.

Artículo 31. La Secretaría, a través de la Dirección, realizará las acciones que correspondan para restaurar las áreas afectadas en áreas verdes, parques y jardines del Municipio.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

SEGUNDO. El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en los medios de difusión precisados en el transitorio anterior.

TERCERO. Se abroga el Reglamento de Parques, Jardines y Áreas Verdes del Municipio de Querétaro publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” Número 67, Tomo CXLIV, de fecha 16 de diciembre de 2011 y se derogan las demás disposiciones igual o menor jerarquía que se opongan al presente.

CUARTO. Los ingresos recaudados de las multas impuestas por la infracción prevista en el artículo 27 fracción X del presente reglamento a partir del ejercicio fiscal 2024, se destinarán al Fondo Municipal para la Protección

Ambiental y el Desarrollo Sustentable.

QUINTO. Notifíquese el presente Acuerdo a las personas titulares de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno y a la Secretaría de Desarrollo Humano y Social y del Instituto del Deporte y la Recreación del Municipio de Querétaro”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 12 DOCE FOJAS ÚTILES, EL DÍA 25 VEINTICINCO DE JULIO DE 2023 DOS MIL VEINTITRÉS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. -----

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

SIN TEXTO

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 25 de julio de 2023, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el “Acuerdo que Aprueba el Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Querétaro”, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 34, 54 Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios son gobernados por un ayuntamiento y están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio, facultando a los ayuntamientos para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. El artículo 30, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, Reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal y que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
3. Los Ayuntamientos están facultados conforme al artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular adjetiva y sustantivamente las materias de su competencia a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria.
4. El artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, así como la interpretación de la normatividad en favor de las personas.
5. Aunado a lo anterior, en virtud del crecimiento demográfico del Municipio de Querétaro y a la modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, es que resulta oportuno la creación de un nuevo ordenamiento que contemple otros Instrumentos de participación ciudadana que permitan además el pluralismo y la transparencia en el ejercicio de los recursos públicos.
6. Esta administración pública municipal ha buscado impulsar de manera preponderante la democracia directa a través de exitosos ejercicios de gobierno abierto, en los cuales es la ciudadanía quien decide qué acciones de gobierno son necesarias para su comunidad y eligen libremente la aplicación de partidas presupuestales destinadas para tal efecto. Así, la administración pública municipal busca tener una total cercanía con los gobernados, sabedora de que su deber es para con la ciudadanía y es ella quien debe decidir cómo se aplica el dinero público en su beneficio. Por tanto, resulta imperioso regular estos ejercicios democráticos, para que las personas que habitan en el municipio de Querétaro tengan plena certeza jurídica de que pueden acceder a la vida pública de manera concreta y eficaz.
7. El 29 de abril de 2022 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento oficio sin número a través del cual, el Regidor Presidente de la Comisión de Participación Ciudadana Marco Álvarez Malo Labastida hizo llegar la propuesta que consideró conveniente para estudio y valoración del Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Querétaro.

8. El 30 de mayo de 2022, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento oficio sin número signado por el Coordinador del Grupo de Regidores y Síndicos del Partido Acción Nacional mediante el cual remitieron propuesta para la creación del Reglamento de los Ejercicios de Gobierno Abierto del Municipio de Querétaro.

Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAL/09/2023** del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos”.

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos presentes el Honorable Ayuntamiento de Querétaro aprobó el siguiente:

“A C U E R D O

ÚNICO: Se aprueba el Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Querétaro para quedar de la siguiente forma:

“REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Único Disposiciones Generales

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público, interés social, observancia general y tiene por objeto regular y promover instrumentos que permitan la organización y funcionamiento de la participación ciudadana en el municipio de Querétaro.

Artículo 2. Para efectos de este ordenamiento se entenderá por:

- I. **Comité de Gobierno Abierto:** Órgano colegiado de toma de decisiones que tiene como objetivo establecer, integrar, coordinar, ejecutar y supervisar las acciones derivadas de la implementación de cada ejercicio de Gobierno Abierto. Pueden participar como observadores garantes de la transparencia y el libre ejercicio democrático los organismos con los cuales el Municipio de Querétaro celebre convenio de colaboración;
- II. **Convenio de Colaboración:** El instrumento jurídico que puede suscribir el Municipio de Querétaro para implementar ejercicios de Gobierno Abierto;
- III. **Ley:** Ley de Participación Ciudadana del Estado de Querétaro;
- IV. **Instrumento:** Instrumento de Participación Ciudadana;
- V. **Mesas de Trabajo:** Los espacios de deliberación colectiva de los ejercicios de Gobierno Abierto, donde las personas interesadas expondrán problemáticas sociales y en su caso, propondrán acciones de posible solución que serán inscritas en una bitácora que tendrá bajo su responsabilidad la Coordinación de Gabinete;
- VI. **Municipio:** Municipio de Querétaro;
- VII. **Reglamento:** El presente Reglamento, y
- VIII. **Secretaría:** Secretaría del Ayuntamiento.

Artículo 3. Los instrumentos de participación ciudadana son mecanismos al alcance de la ciudadanía para que pueda intervenir de manera directa en la vida pública del municipio de Querétaro al manifestar su opinión, aprobación, rechazo, colaboración, propuestas, quejas y denuncias respecto del actuar de la administración pública municipal. Dichos instrumentos son todos los previstos en la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Querétaro, así como los Ejercicios de Gobierno Abierto y la Audiencia Pública.

Artículo 4. Es obligación de las autoridades municipales, en su ámbito de competencia, garantizar el respeto a los derechos previstos en este Reglamento para las personas ciudadanas del Municipio que gocen del pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos.

Artículo 5. El Sistema de Consejos de Participación Ciudadana es el mecanismo a través del cual se promueve e integra la participación plural y democrática de la ciudadanía del municipio de Querétaro y constituye un instrumento para conjuntar esfuerzos entre la ciudadanía y la administración pública municipal en busca del bien común, desarrollo sustentable e integral. Este Sistema se regirá por su propio Reglamento y las normas que en específico le resulten aplicables.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS EJERCICIOS DE GOBIERNO ABIERTO

Capítulo I Disposiciones Generales a los Ejercicios de Gobierno Abierto

Artículo 6. Gobierno Abierto es un modelo de relación entre gobierno y la sociedad transparente, bidireccional, colaborativo y orientado a la participación de la ciudadanía en el seguimiento y la toma de decisiones públicas. El objetivo de los ejercicios de Gobierno Abierto es generar dinámicas reales de participación ciudadana y co-creación de acciones públicas, que acerquen a la sociedad en la solución de necesidades colectivas utilizando el derecho de acceso a la información, la transparencia y la rendición de cuentas como herramienta de utilidad pública y de fortalecimientos de capacidades de la sociedad para participar y tomar decisiones de manera colaborativa.

Artículo 7. La Coordinación de Gabinete es la dependencia encargada de la organización e implementación de los ejercicios de Gobierno Abierto, contando con el apoyo de las dependencias, entidades y organismos de la administración pública municipal que resulten competentes y, si se suscribe algún Convenio de Colaboración, fungirá como parte coadyuvante para la organización, seguimiento y supervisión de las acciones que se hayan convenido.

Artículo 8. El presupuesto de egresos del Municipio de Querétaro y el Programa de Obra Anual de cada ejercicio fiscal deben contemplar recursos para la ejecución de los resultados de los ejercicios de Gobierno Abierto.

Artículo 9. Las acciones de cualquier proyecto o programa que tengan por objeto resolver alguna necesidad de implicaciones colectivas y que presente la sociedad civil o el Municipio, deben sustentarse en un proceso de diagnóstico y un análisis de factibilidad que se realizarán en las mesas de trabajo.

Artículo 10. Toda la información recabada, generada y usada para la ejecución de proyectos y programas de los ejercicios de Gobierno Abierto, deberá usarse para la definición de la política pública y estará disponible para consulta del público en general de manera física y en el Sitio Web del Municipio.

Artículo 11. Para la implementación de los ejercicios de Gobierno Abierto se seguirán las siguientes etapas:

- I. Presentación del ejercicio de Gobierno Abierto;
- II. Mesas de trabajo;
- III. Presentación de proyectos;
- IV. Presentación del diagnóstico y el análisis de la factibilidad para su ejecución, y
- V. Aprobación oficial del proyecto.

No podrán realizarse ejercicios de Gobierno Abierto cuando esté desarrollándose algún proceso electoral u otro mecanismo de democracia participativa previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Capítulo II De las Mesas de Trabajo

Artículo 12. La Coordinación de Gabinete es la autoridad competente para emitir la convocatoria a las mesas de trabajo, la cual se hará del conocimiento público cuando menos diez días antes de la celebración de la primera mesa de trabajo. Dicha convocatoria debe contener, al menos:

- I. Fechas y horarios en las que se llevarán a cabo;
- II. Lugar o lugares para su realización;
- III. Delimitación del espacio en el cual se realizarán las obras o acciones de gobierno, o en su caso los programas o políticas públicas que correspondan;

- IV. Monto máximo a invertirse, y
- V. Sector de la población o colonias beneficiarias.

Artículo 13. Se llevarán a cabo las mesas de trabajo que sean necesarias en un periodo no mayor a sesenta días naturales, a partir de la celebración de la primera mesa de trabajo y podrán participar activamente todas las personas de las colonias beneficiarias o sectores de la población. En ellas debe presentarse:

- I. Definición de las problemáticas sociales: Necesidades detectadas y determinables;
- II. Diagnóstico de las problemáticas sociales, que debe contener, al menos:
 - a) Descripción cualitativa y cuantitativa de la problemática detectada;
 - b) Identificación y descripción de las variables que inciden en la problemática, y
 - c) Antecedentes de política pública, con descripción y análisis de alcances.
- III. Análisis de factibilidad de las acciones que decidan ejecutarse, que debe contener, al menos:
 - a) Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas;
 - b) Marco normativo del proyecto o programa, y
 - c) Viabilidad presupuestal, organizativa, de recursos humanos y materiales, en su caso.

Artículo 14. Una vez considerado lo anterior, en la misma mesa de trabajo debe determinarse por mayoría de votos, lo siguiente:

- I. Propuestas de obras, acciones o políticas públicas a ejecutar;
- II. Cronograma de seguimiento de acciones, y
- III. Las personas que participarán en el Comité de Gobierno Abierto y la persona que lo presidirá.

Artículo 15. La primera mesa de trabajo de cada ejercicio de Gobierno Abierto deberá elegir a la persona ciudadana que fungirá como representante de la colonia beneficiaria, quien a su vez será la persona que presida el Comité de Gobierno Abierto. Asimismo, se definirán cuando menos dos propuestas de acciones, obras, políticas públicas o programas gubernamentales que se consideran necesarias para las colonias o sectores de la población beneficiarias, las cuales serán analizadas y proyectadas por parte de la administración pública municipal.

En la segunda y subsecuentes mesas de trabajo se expondrá la factibilidad de las acciones propuestas, las acciones que podrían subsanar la problemática encontrada, si la hubiere; se definirán en concreto los alcances y presupuesto de las mismas y, una vez concretadas las propuestas factibles, se someterán a votación de la ciudadanía.

Artículo 16. El proceso de deliberación y votación de las mesas de trabajo es responsabilidad de la Coordinación de Gabinete, la cual podrá auxiliarse de la dependencia, entidad u organismo de la administración pública municipal que resulte competente para la ejecución de la acción, obra, política pública o programa gubernamental. Asimismo, podrá auxiliarse de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social, Coordinación General de Comunicación Social, Dirección de Sistemas de Información y, en su caso, las personas, instituciones y organismos con los cuales el Municipio haya celebrado algún convenio de colaboración.

Capítulo III Del Comité de Gobierno Abierto

Artículo 17. Cada ejercicio de Gobierno Abierto contará con un Comité de Gobierno Abierto el cual estará integrado de la siguiente manera:

- I. Una persona representante del sector o de la colonia beneficiaria, electa en las mesas de trabajo de cada uno de los ejercicios de Gobierno Abierto, quien presidirá el Comité.
- II. La persona titular de la Coordinación de Gabinete, quien hará las funciones de Secretariado Técnico.
- III. La persona titular de la instancia ejecutora, quien hará las funciones de vocal.

Pueden participar como observadores garantes de la transparencia y el libre ejercicio democrático las instituciones y organismos con los cuales el Municipio de Querétaro celebre convenio de colaboración.

Las personas referidas en las fracciones II y III podrán nombrar una persona que las supla en caso de inasistencia.

Artículo 18. Son funciones del Comité de Gobierno Abierto:

- I. Celebrar sesiones de seguimiento del ejercicio de Gobierno Abierto;
- II. Dar seguimiento a los compromisos y actividades definidas por las mesas de trabajo y por el propio Comité de Gobierno Abierto, y
- III. Ser promotor del Gobierno Abierto en el Municipio.

Artículo 19. El Comité de Gobierno Abierto sesionará una vez al mes en forma ordinaria, y en forma extraordinaria en cualquier momento cuando las circunstancias así lo ameriten.

Artículo 20. Para que se lleven a cabo las sesiones, se contará con la presencia de la totalidad de las personas integrantes del Comité de Gobierno Abierto. En caso de no contar con el quorum establecido, se sesionará en segunda convocatoria dentro de las veinticuatro horas siguientes.

Artículo 21. Las convocatorias a las sesiones ordinarias se emitirán con un mínimo de cinco días hábiles de anticipación por parte de la persona titular de la Coordinación de Gabinete y las convocatorias a las sesiones extraordinarias se emitirán con cuarenta y ocho horas de anticipación como mínimo, a petición de alguna de las personas integrantes del Comité de Gobierno Abierto y deberán ser acompañadas de la agenda correspondiente y en su caso, de los documentos que serán tratados en la sesión.

Artículo 22. La convocatoria y el orden del día serán difundidas a las personas integrantes del Comité de Gobierno Abierto en los plazos a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 23. La convocatoria a cada sesión debe contener el día, la hora y el lugar en que se celebrará, la mención de ser ordinaria o extraordinaria y un proyecto del orden del día para ser desahogado. Dicha convocatoria se acompañará de los documentos y anexos necesarios para la discusión del proyecto.

Artículo 24. La celebración de las sesiones sólo podrá cancelarse mediante comunicado emitido por quien ejerza la presidencia del Comité de Gobierno Abierto, por lo menos veinticuatro horas previas a la fecha establecida y con la aprobación de todos sus integrantes.

Artículo 25. La persona titular de la Coordinación de Gabinete fungirá como titular de la Secretaría Técnica del Comité de Gobierno Abierto y debe elaborar el acta de cada sesión, la cual se aprobará en la siguiente sesión, rubricada en cada hoja y firmada en la misma fecha por todas las personas integrantes del Comité de Gobierno Abierto. Asimismo, elaborará una minuta de las sesiones y entregará una copia a cada una de las personas integrantes.

Artículo 26. Las sesiones del Comité serán públicas, presenciales o virtuales. Por tanto, las personas asistentes que no sean integrantes del Comité de Gobierno Abierto tendrán derecho a voz, pero no a voto.

Artículo 27. El Desarrollo de las sesiones del Comité de Gobierno Abierto, se sujetará al siguiente orden:

- I. Lista de asistencia;
- II. Verificación de la integración del quorum de asistencia requerido;
- III. Aprobación del orden del día;
- IV. Lectura y aprobación en su caso, del acta anterior;
- V. Seguimiento al cumplimiento de los acuerdos;
- VI. Desarrollo de los temas a tratar, discusión y determinación de conclusiones;
- VII. Asuntos Generales, y
- VIII. Cierre de la sesión.

Artículo 28. En las sesiones ordinarias, las personas integrantes del Comité de Gobierno Abierto pueden solicitar la inscripción de algún punto que no requiera examen previo de documentos, que sean de obvia o urgente resolución, en "Asuntos Generales".

Artículo 29. En caso de que no se reúna el quorum, o bien si durante el transcurso de la sesión se ausentaran definitivamente de ésta personas integrantes del Comité de Gobierno Abierto, la persona que realice el Secretariado Técnico, deberá citar para su realización o en su caso, su reanudación, dentro de las veinticuatro

horas siguientes.

Artículo 30. Instalada la sesión serán discutidos, y en su caso, votados los asuntos contenidos en el orden del día, salvo cuando con base en consideraciones fundadas y motivadas, el propio Comité acuerde posponer la discusión o votación de algún asunto en particular.

Artículo 31. Los acuerdos y resoluciones del Comité de Gobierno Abierto se tomarán por unanimidad de los presentes, expresando su voto levantando la mano.

Artículo 32. Los acuerdos tomados por el Comité de Gobierno Abierto serán obligatorios para las personas que lo integran. Dichos acuerdos deben ser publicados en el Sitio Web del Municipio de Querétaro, bajo la responsabilidad de la Coordinación de Gabinete.

Artículo 33. El Secretariado Técnico debe hacer llegar a las personas integrantes del Comité de Gobierno Abierto, la minuta de acuerdos de cada sesión, dentro de los cinco días hábiles siguientes.

TÍTULO TERCERO DE LA AUDIENCIA PÚBLICA

Capítulo Único De la Audiencia Pública

Artículo 34. La Audiencia Pública es un mecanismo de rendición de cuentas por medio del cual las personas pueden proponer a la administración pública municipal el análisis para la realización de actos o acuerdos

Artículo 35. La Audiencia Pública puede solicitarla:

- I. La persona titular de la Presidencia Municipal, o
- II. Comités del Sistema de Consejos de Participación Ciudadana.

Artículo 36. A excepción de la persona titular de la Presidencia Municipal, las personas solicitantes de la Audiencia Pública deben de dirigir un escrito a la Secretaría del Ayuntamiento con lo siguiente:

- I. Mención del asunto o asuntos sobre los que versará, así como el lugar, fecha y hora propuesto para su realización;
- II. Designación de las personas representantes, quienes estarán facultadas para recibir notificaciones y documentos, así como realizar trámites con el propósito de llevar a cabo la Audiencia Pública, y
- III. Domicilio, correo electrónico y teléfono para recibir notificaciones dentro del municipio.

Artículo 37. Una vez recibida la solicitud de Audiencia Pública, la Secretaría del Ayuntamiento tendrá siete días hábiles para dar respuesta a las personas solicitantes, dictaminando la procedencia o no de la Audiencia Pública y debiendo señalar, en su caso, día y hora para su realización y el nombre y cargo de la persona servidora pública que asistirá, la cual deberá ser parte de la dependencia, organismo o entidad de la administración pública municipal que resulte competente en la materia o materias sobre las que versará la Audiencia Pública. Asimismo, deberá asistir a la Audiencia Pública la persona que presida la Comisión de Participación Ciudadana del Honorable Ayuntamiento.

Artículo 38. La Audiencia Pública será convocada por la dependencia, organismo o entidad de la administración pública municipal que resulte competente en la materia o materias sobre las que versará y se llevará a cabo preferentemente en el lugar donde residan las personas interesadas en la realización de la misma.

Artículo 39. En forma verbal o escrita, en un solo acto y con la asistencia de las personas solicitantes y de las personas servidoras públicas de la administración pública municipal vinculadas con los asuntos que se tratarán en la Audiencia Pública, la ciudadanía interesada expresará libremente sus peticiones o propuestas.

Artículo 40. La persona servidora pública de la administración pública municipal, después de haber atendido los planteamientos y peticiones de la ciudadanía, de ser legalmente procedente, informará de manera verbal y escrita los plazos en que el asunto será analizado.

Artículo 41. De ser necesaria la realización de subsecuentes reuniones entre la administración pública municipal y la ciudadanía, se informará de la representación que por parte del Municipio acudirán a las mismas.

Artículo 42. La materia de la Audiencia Pública será analizada en un término no mayor a 30 días hábiles, hecho lo cual será notificado el resultado del mismo a quien haya solicitado la Audiencia Pública o a la persona designada como representante por las solicitantes.

TÍTULO CUARTO DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Capítulo I Del Plebiscito

Artículo 43. El Plebiscito es un instrumento de participación ciudadana que tiene por objeto la consulta a la ciudadanía, mediante los mecanismos y formas establecidas por la ley, para que expresen su aprobación o rechazo a los actos, propuestas o decisiones del Ayuntamiento, entidades, órganos y dependencias de la administración pública municipal, que se consideren trascendentes para la vida pública del municipio.

Artículo 44. El plebiscito podrá ser solicitado por:

- I. La persona titular de la Presidencia Municipal o la mitad más una de las personas integrantes del Ayuntamiento, tratándose de actos, propuestas o decisiones del Ayuntamiento, y
- II. Al menos el tres por ciento de las personas del Municipio de Querétaro.

Artículo 45. No podrán someterse a plebiscito los actos relativos a:

- I. Las decisiones de índole estrictamente jurisdiccional, en cualquier materia;
- II. El régimen interno de la administración pública municipal;
- III. Las disposiciones en materia fiscal o tributaria;
- IV. Los actos en materia de expropiación o de limitación a la propiedad particular, y
- V. Los demás actos cuya realización sea obligatoria para la autoridad en los términos de las leyes aplicables y Reglamentos respectivos.

Artículo 46. Son causas de improcedencia del plebiscito, cuando:

- I. El acto que se trate no sea materia de plebiscito;
- II. La solicitud realizada por la ciudadanía cuente con datos falsos, que las firmas de apoyo no sean auténticas o el porcentaje sea menor al requerido por la Ley;
- III. El acto objeto del plebiscito se haya consumado y no puedan restituirse las cosas a la situación que guardaban con anterioridad;
- IV. El escrito sea ilegible o su exposición de motivos no contenga una relación directa entre los motivos expuestos y el acto objeto del plebiscito, y
- V. El acto no sea trascendente para la vida pública del municipio.

Artículo 47. La resolución que niegue el plebiscito se notificará de manera íntegra a la persona representante común de las personas solicitantes o, en su caso, a la autoridad solicitante.

Artículo 48. Si el resultado del plebiscito realizado en el municipio es en el sentido de desaprobar el acto de gobierno, el ayuntamiento emitirá el acuerdo revocatorio que proceda, en un término no mayor de quince días hábiles.

No se podrá expedir decreto o acuerdo en el mismo sentido del abrogado o derogado, dentro de un año, contado a partir de la publicación de aquél.

Artículo 49. El Procedimiento del Plebiscito se regirá conforme a lo previsto en el Título Segundo de la Ley.

Capítulo II Del Referéndum

Artículo 50. El referéndum es un instrumento de participación ciudadana que tiene por objeto la realización de un proceso que evidencie la aprobación o rechazo de la ciudadanía a la creación, reforma, derogación o abrogación de los Reglamentos que expida el ayuntamiento y que sean trascendentes para la vida pública del municipio.

Artículo 51. El referéndum podrá ser:

- I. Reglamentario, que tiene por objeto aprobar o rechazar la creación, modificación, derogación o abrogación de Reglamentos municipales que expida el Ayuntamiento, y
- II. Atendiendo a su eficacia:
 - a) Constitutivo, que tiene por resultado aprobar en su totalidad el ordenamiento que se someta a consulta;
 - b) Abrogatorio, que tiene por resultado rechazar la totalidad del ordenamiento que se someta a consulta, y
 - c) Derogatorio, que tiene por resultado rechazar sólo una parte del total del ordenamiento que se somete a consulta.

Artículo 52. No podrán someterse a referéndum aquellas normas que traten sobre las siguientes materias:

- I. Las de carácter tributario o fiscal, y
- II. El régimen interno y de organización de la administración pública municipal.

Artículo 53. El referéndum reglamentario puede ser solicitado por:

- I. La persona titular de la Presidencia Municipal;
- II. Las regidoras y regidores, cuando lo solicite la tercera parte, y
- III. Personas solicitantes quienes lo suscriben, debiendo ser éstas al menos el tres por ciento de las personas del Municipio.

Artículo 54. Son causas de improcedencia del referéndum:

- I. El reglamento no sea objeto de referéndum;
- II. La promoción realizada por la ciudadanía cuente con datos falsos, las firmas de apoyo no sean auténticas o el porcentaje sea menor al requerido por este reglamento y la Ley;
- III. El reglamento o reglamentos objeto de referéndum se hayan modificado y la modificación sea el objeto del referéndum;
- IV. El reglamento objeto del referéndum no exista, y
- V. El reglamento no sea trascendente para la vida pública del municipio.

Artículo 55. La solicitud de referéndum realizada por alguna autoridad debe presentarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la publicación del reglamento o reglamentos objeto de consulta, en la gaceta municipal. Si la solicitud corresponde a la ciudadanía, el plazo será de treinta días hábiles.

Artículo 56. El Procedimiento del Referéndum se regirá conforme a lo previsto en el Título Segundo de la Ley.

Capítulo III De la Iniciativa Ciudadana

Artículo 57. La iniciativa ciudadana es la prerrogativa que faculta a las personas del municipio a presentar ante el ayuntamiento, proyectos de reglamentos municipales.

Artículo 58. No podrán ser objeto de iniciativa ciudadana, las siguientes materias:

- I. El régimen interno de la administración pública municipal, y
- II. Las disposiciones en materia fiscal o tributaria

Artículo 59. La iniciativa ciudadana se presentará ante la Secretaría del Ayuntamiento, debiendo de contener los siguientes requisitos:

- I. Solicitud debidamente firmada por una persona representante común de la ciudadanía por la que se proponga la iniciativa, debiendo ser éstas al menos el uno por ciento de las personas del Municipio;
- II. Una persona representante común para recibir notificaciones;
- III. No podrá fungir como representante común, ninguna persona servidora pública del Municipio de Querétaro de mando igual o superior a Jefatura de Departamento;
- IV. Exposición de motivos clara y detallada;
- V. Proposición concreta y que verse sobre una sola materia;
- VI. Proyecto en el que se especifique claramente el texto sugerido para reformar uno o varios artículos del Reglamento que se trate y, cuando la reforma sugerida sea integral o se trate de un nuevo reglamento, se asentará el articulado completo que se propone;
- VII. Proyecto de acuerdo debidamente fundado y motivado, y
- VIII. Un documento anexo de las personas que suscriban la iniciativa, donde expresamente ratifiquen en sus términos a aquélla. Dicho documento contendrá, además, los siguientes datos: nombre, firma autógrafa y clave de la credencial para votar y copia de ésta por ambos lados.

Artículo 60. Las iniciativas que no reúnan los requisitos expresados por este reglamento y la Ley para ser dictaminadas, deberán ser remitidas por la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento, por una sola vez, a quienes las presentaron, para que en un plazo no mayor de cinco días hábiles, hagan las correcciones pertinentes; en caso de no subsanarse en el plazo estipulado, serán desechadas de plano.

Artículo 61. La persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento deberá decidir sobre la admisión de la iniciativa, dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de su presentación o de su reenvío para el caso del artículo anterior.

Artículo 62. La iniciativa ciudadana que sea rechazada sólo se podrá volver a presentar, una vez transcurrido un año, contado a partir de la fecha en que fue rechazada.

Artículo 63. Declarada la admisión de la iniciativa, se someterá al trámite que señale el Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, siendo el ayuntamiento el órgano competente para conocer de este procedimiento.

Capítulo IV De la Consulta Vecinal

Artículo 64. Mediante la consulta vecinal la ciudadanía podrá emitir opiniones y formular propuestas de solución a problemas colectivos del lugar donde residan.

Artículo 65. La consulta vecinal podrá solicitarse por un número igual o superior al diez por ciento de las personas donde se ubique el asunto de interés público o el problema comunitario a consultar.

Artículo 66. La solicitud para convocar a una consulta vecinal deberá ser planteada ante la Secretaría del Ayuntamiento y reunir los requisitos siguientes:

- I. Presentarse por escrito debidamente firmada por las personas solicitantes;
- II. Señalar domicilio para oír notificaciones y recibir toda clase de documentos. Las personas solicitantes podrán designar una persona representante común, la cual podrá realizar todos los actos necesarios para tramitar la solicitud;
- III. Señalar el objeto de la consulta;
- IV. Proponer el procedimiento y la forma de realización de la consulta, y
- V. Proponer la fecha, el lugar y el formato mediante el cual se consultará a la ciudadanía.

Artículo 67. La consulta vecinal podrá ser dirigida a:

- I. Las personas de una o varias colonias, barrios o comunidades, siempre que sea posible, y
- II. Los sectores industriales, comercial, de prestación de servicios o de bienestar social y demás grupos

sociales organizados.

Artículo 68. La Secretaría del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de la consulta vecinal, y en caso procedente la convocará.

Artículo 69. Las conclusiones de la consulta vecinal se difundirán por los medios de comunicación que resulten más eficaces y convenientes en el ámbito en que haya sido realizada la misma.

Artículo 70. Los resultados de la consulta no tendrán carácter vinculatorio sino solamente serán elementos de juicio para el ejercicio de las funciones de la administración pública municipal.

Artículo 71. El Procedimiento de la Consulta Vecinal se regirá conforme a lo previsto en el Título Segundo de la Ley.

Capítulo V De la Obra Pública con Participación Ciudadana

Artículo 72. La obra pública con participación ciudadana es el mecanismo mediante el cual la ciudadanía coadyuva con las funciones del gobierno municipal en la ejecución de una obra o la prestación de un servicio público, colectivo o comunitario, aportando para su realización recursos económicos, materiales o trabajo personal.

Artículo 73. Toda solicitud de colaboración deberá presentarse por escrito firmada por las personas ciudadanas peticionarias o por la persona representante que éstas designen, señalando su nombre y domicilio. En el escrito señalarán la aportación que se ofrece, o bien las tareas que se proponen aportar al colectivo.

Artículo 74. Las dependencias competentes de la administración pública municipal resolverán si procede aceptar la colaboración ofrecida, de acuerdo con su disponibilidad financiera o capacidad operativa.

Así mismo tendrán un plazo de treinta días hábiles para aceptar, rechazar o proponer cambios respecto de la colaboración ofrecida.

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

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de la última publicación en los medios de difusión precisados en el artículo transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el presente a las personas titulares de la Coordinación de Gabinete, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Desarrollo Humano y Social del Municipio de Querétaro y de la Secretaría de Finanzas”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 14 CATORCE FOJAS ÚTILES, EL DÍA 25 VEINTICINCO DE JULIO DE 2023 DOS MIL VEINTITRÉS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. -----

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

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES 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 julio de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se delegan las Facultades de Representación en favor de las Licenciadas Diana Hernández Verde y Cecilia Nelly Cordero Uribe, ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCION II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 689, 692 PÁRRAFO PRIMERO, 786 PÁRRAFO SEGUNDO, 795 Y 876 FRACCIÓN I DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO; 174 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25 FRACCION I, 2442, 2444 Y 2449 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 30 FRACCIÓN I, 33 FRACCIÓN VI, 38 FRACCIÓN I Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y:

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 la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en su artículo 3 establece que los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional y podrá realizarse mediante reglamento o acuerdo, que por su naturaleza, tienen la calidad de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

3. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley referida en el Considerando anterior, otorga a los ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio.

4. Asimismo, el artículo 33 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que el Síndico tendrá la facultad de representar legalmente al municipio ante toda clase de tribunales federales y estatales y delegar esta representación por acuerdo del Ayuntamiento en los casos en que el municipio tenga interés.

5. De igual forma, el Código Civil para el Estado de Querétaro refiere en sus artículos 2442, 2444 y

2449 que el mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga, pudiendo ser objeto del mismo todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado.

6. En este sentido, mediante oficio SSPMQ/DJ-1/11223/2023, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 18 de julio de 2023, suscrito por el M. en A.P. Juan Luis Ferrusca Ortiz, Secretario de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, en el cual solicita someter a consideración del H. Ayuntamiento la delegación de facultades de representación de los Síndicos Municipales en favor de las Licenciadas en Derecho Diana Hernández Verde y Cecilia Nelly Cordero Uribe, adscritos a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro. Formándose para tal efecto, en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente CG/145/DPC/2023.

7. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de la Comisión de Gobernación para conocer el presente asunto y en concordancia al Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Eje 6, denominado “Por un Gobierno que escucha y resuelve”, Programa 12, denominado “Gobierno abierto y de resultados”, el cual tiene como objetivo fortalecer los vínculos entre la sociedad y el gobierno.

8. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/1864/2023 de fecha 19 de julio de 2023, se remitió el expediente a los integrantes de la Comisión de Gobernación para su discusión y análisis.

9. En este sentido, la Comisión de Gobernación se reunió y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, consideran viable la delegación de las facultades de representación de los Síndicos Municipales en favor de las Licenciadas en Derecho Diana Hernández Verde y Cecilia Nelly Cordero Uribe, ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, quienes se encuentran adscritos a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, para que actúen en asuntos de carácter legal o jurisdiccional, ante toda clase de personas y autoridades judiciales y administrativas, civiles, penales y del trabajo federales y locales; específicamente para articular y absolver posiciones, desistirse, transigir y celebrar convenio en juicios o fuera de él y con la mayor amplitud posible, autorizándole expresamente para presentar querrelas o denuncias ante la Fiscalía General del Estado de Querétaro y constituirse en tercero coadyuvante del mismo, otorgar perdón y en general todas aquellas que requieran cláusula especial, siendo estas enunciativas y no limitativas para que inicien, prosigan, determinen o desistan de toda clase de juicios, recursos o arbitrajes y procedimientos de cualquier orden, inclusive en juicios de amparo, autorizándole expresamente para que lo represente ante los Tribunales del Trabajo, con plenitud de facultades en los términos de los artículos 692 y 876 de la Ley Federal del Trabajo, y artículo 174 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en consecuencia, comparecer y representarlo en las audiencias conciliatorias y en la totalidad del juicio, con plenitud de facultades para los diferentes actos procesales, inclusive para decidir sobre arreglos, transacciones, liquidaciones, indemnizaciones y todo lo relacionado a quejas o demandas de trabajadores al servicio del Municipio de Querétaro dichas facultades serán delegadas hasta en tanto las Licenciadas en Derecho Diana Hernández Verde y Cecilia Nelly Cordero Uribe continúen laborando para esta entidad municipal, en caso contrario no requerirá acuerdo por separado para su revocación.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 8, apartado I, inciso 2) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“...ACUERDO:

ÚNICO. Se autoriza la delegación de las facultades de representación de los Síndicos Municipales en favor de las Licenciadas Diana Hernández Verde y Cecilia Nelly Cordero Uribe, ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, en los términos precisados en los Considerandos 6 y 9 del presente Acuerdo.

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 25 de julio del 2023, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 12 de octubre de 2021, en el que se aprobó el calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 2, 27 Y 38 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 7, 14 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. De conformidad con lo dispuesto en los artículo 2 y 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa. Es autónomo para organizar la administración pública municipal, contará con autoridades propias, funciones específicas y libre administración de su hacienda. Ejercerá sus atribuciones del ámbito de su competencia de manera exclusiva, y no existirá autoridad intermedia entre éste y el Gobierno del Estado. Dicho Ayuntamiento sesionará de manera ordinaria, extraordinaria y solemne, debiendo celebrarse las sesiones ordinarias por lo menos dos veces por mes para atender los asuntos de interés para la administración pública municipal y las personas que tengan algún asunto dentro de la jurisdicción del Municipio de Querétaro.

3. En relación al punto anterior y con fundamento en los artículos 3 y 7 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, refiere que las sesiones de cabildo serán convocadas por el Presidente Municipal, *mediante notificación por escrito o por vía electrónica* enviada por el Secretario del Ayuntamiento, en la cual se indicará la fecha, hora, lugar y orden del día para la celebración de la sesión, e irá acompañada de los anexos necesarios, si los hubiere. Dichas sesiones de cabildo, se celebrarán dos veces al mes, la segunda y cuarta semana del mismo, conforme al acuerdo general que emita el Ayuntamiento a más tardar en la primera sesión ordinaria que se celebre una vez instalado el mismo.

4. En cumplimiento a la disposición citada en el considerando que precede, en Sesión Ordinaria de Cabildo del 12 de octubre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 5 del Orden del Día, el Acuerdo por el que se aprueba el calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, estableciéndose el día 08 de agosto de 2023, para la celebración de la Sesión Ordinaria correspondiente a la segunda semana del mes citado.

5. La Comisión de Gobernación solicita someter a consideración de los miembros del Ayuntamiento, la modificación al Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo referido en el Considerando anterior, para que los asuntos a desahogarse en la Sesión Ordinaria programada para el día 08 de agosto de 2023, sea desahogada el día martes 15 de agosto del presente año, lo anterior en términos de lo expuesto en el considerando que precede. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos Cabildo el expediente CG/146/DPC/2023.

6. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de la Comisión de Gobernación para conocer el presente asunto y en concordancia al Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Eje 6, denominado “Por un Gobierno que escucha y resuelve”, Programa 12, denominado “Gobierno abierto y de resultados”, el cual tiene como objetivo fortalecer los vínculos entre la sociedad y el gobierno, por lo que en este sentido se considera viable modificar el similar de fecha 12 de octubre de 2021, en el que se aprobó el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

7. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/1864/2023 de fecha 19 de julio de 2023, se remitió el expediente a los integrantes de la Comisión de Gobernación para su discusión y análisis.”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 8, apartado I, inciso 1) del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“ACUERDO:

ÚNICO. Se modifica el resolutivo ÚNICO del Acuerdo por el cual se aprueba el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo, de fecha 12 de octubre de 2021, para que los asuntos a desahogarse en la Sesión programada para el día 08 de agosto de 2023, sean desahogados el día 15 de agosto del presente año.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Coordinación General de Comunicación Social del Municipio de Querétaro, a la Coordinación de Gabinete, a la Jefatura de la Oficina de la Presidencia Municipal, a la Coordinación de Giras, a la Coordinación de Agenda, Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos y a la Dirección de Sistemas de Información.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 25 DE JULIO DEL 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Mediante Acuerdo de Cabildo Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de Noviembre del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Delegan Facultades a la titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, estableciendo textualmente lo siguiente:

"... ACUERDO

PRIMERO. *Se deja sin efecto el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de octubre de 2018, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano, de conformidad con el **considerando 13** del presente acuerdo.*

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

I. En materia de fraccionamientos:

I.II. La autorización para venta de lotes. (artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

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

6. Mediante escrito de 17 de marzo de 2023, dirigido a la Lic. Tania Palacios Kuri, Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de "Promociones Industriales de Querétaro" S.A de C.V., solicitó la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Industrial "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m².

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 32,107 de fecha 04 de septiembre de 1996, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, con el folio mercantil número 3000/1 de fecha 24 de Octubre de 1996; se hace constar la constitución de la sociedad mercantil que formalizan las empresas "Desarrollos Residenciales Turísticos", S. A. de C. V., "Hines Interest", S. A. de C. V. y "Metrópolis Industrial", S. A. de C. V.; cuya denominación será "Promociones Industriales de Querétaro", S. A. de C. V.
2. Mediante Escritura Pública número 63,815 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría Pública Número 05, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00530936/0002, de fecha 25 de enero de 2017, se hace constar el contrato de Compraventa que celebran la sociedad mercantil denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V., representada por el Doctor David Mena Aguilar, quien se le denomina la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada "Promociones Industriales de Querétaro", S.A. de C.V., también representada por el Doctor David Mena Aguilar, como la parte compradora de una Lote Fusión de Ex Hacienda las Trojes, San Antonio y Presa de Pinto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro con una superficie de terreno 119-78-87-460 HAS.
3. Mediante escritura pública número 44,266 de fecha 22 de enero de 2015, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario adscrito a la Notaría Pública número 24 de esta Demarcación Notarial, de la que es titular el Lic. Fernando Lugo García Pelayo, se hace constar la comparecencia de la sociedad mercantil denominada "Promociones Industriales de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal el Doctor Víctor David Mena Aguilar, a efecto de otorgar y conferir a favor del Ingeniero Víctor Farid Mena Nadeer, de los Licenciados Rubén Pozas Gutiérrez y Miguel Ángel Juárez Calzada, Ingeniero Abraham Eduardo Velázquez Guzmán y de la C.P. Patricia Pimentel Menchaca, diversos poderes y facultades a fin de representar a la sociedad, poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración en Materia Laboral, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio, Poder para Representar a la Sociedad, Poder General para Suscribir Títulos de Crédito y Operaciones Cuentas Bancarias.
4. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/895/2003 de fecha 21 de mayo de 2003, autoriza el auto abasto y siendo la obligación total e inminente de la persona moral "Promociones Industriales de Querétaro" S.A de CV., para el Parque Industrial Querétaro ubicado en el km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante el oficio número VE/1529/2013 de fecha 14 de mayo de 2013, emitió la Autorización de Auto Abasto de Agua Potable y Alcantarillado para la Operación del Sistema de Abastecimiento a favor de la Empresa denominada "Promociones Industriales de Querétaro", S. A. de C. V., dentro del Parque Industrial Querétaro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
6. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la Licencia de Subdivisión de Predios, con número de licencia FUS201700040 de fecha 31 de enero de 2017, por la cual se autoriza subdividir una fracción de 1, 197,887.460 m² en dos fracciones:

SUPERFICE DEL PREDIO 197,887.460 m ²
FRACCIÓN 1A: 917,887.460 m ²
FRACCIÓN 1B: 280,000.000 m ²

7. Mediante Escritura Pública número 71,102 de fecha 07 de febrero de 2017, ante la fe del Lic. Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria número 5 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00558934/0001 y 00558936/0001 de fecha 31 de marzo de 2017, se hace constar la Licencia de Subdivisión de Predios, folio: FUS201700040 de fecha 31 de enero de 2017, se autoriza subdividir una fracción de 1,197,887.460 m² en dos fracciones.
8. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la Licencia de Fusión de Predios folio: FUS201700064 de fecha 21 de septiembre de 2017, se fusionan los lotes:

SUPERFICE DEL PREDIO	TOTAL DEL PREDIO
917,887.460 m ²	930,793.650 m ²
12,906.190 m ²	

9. Mediante Escritura Pública número 71,934 de fecha 12 de febrero de 2018, ante la fe del Lic. Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria número 5 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 005878843/0001 de fecha 28 de mayo de 2018, se hace constar la Licencia de Fusión de Predios folio: FUS201700064 de fecha 21 de septiembre de 2017, emitida por la Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible: se fusionan los lotes para quedar una superficie de total de 930,793.650 m².
10. La Dirección Municipal de Catastro, emite el Deslinde Catastral número: DMC2018125 de fecha 06 de febrero de 2019, resultado del Acta de Deslinde Catastral de fecha 29 de noviembre de 2018, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex-Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie según levantamiento de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite Dictamen de Uso de Suelo número DUS2018 3539-A de fecha 26 de noviembre de 2018, para un parque industrial, denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,793.93 m².
12. Médiante Escritura Pública número 364 de fecha 08 de mayo de 2018, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Titular de la Notaria número 24 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00587843/0002 de fecha 29 de julio de 2019, se hace constar la protocolización del Deslinde Catastral número: DMC2018125 de fecha 06 de febrero, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, resultado del acta de deslinde catastral de fecha 29 de noviembre de 2018, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie según levantamiento de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
13. Promociones Industriales de Querétaro S.A de C.V., emite la Factibilidad de auto abasto de agua, de fecha 18 de junio de 2019, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex-Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
14. La Comisión Estatal de Infraestructura, mediante oficio No. CEI/SI/DPCH/00295/2019 de fecha 11 de julio de 2019, Número de folio S10619-8, emite la validación del estudio hidrológico, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex-Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

- 15.** La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite mediante oficio número DDU/COU/FC/3764/2019 de fecha 12 de julio de 2019, el alineamiento vial a partir del Eje existente del Camino a la Estacada, una sección de 12.00 metros considerando una sección de banqueta de 2.00 metros, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
- 16.** La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP1191719 de fecha 28 de octubre de 2019, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
- 17.** La Comisión Nacional del Agua, mediante Dictamen Técnico B00.921.-00887 de fecha 28 de noviembre de 2019, sobre:
- La Presa pinto y su corriente aportada, no forma parte de los bienes inherentes administrados por la Comisión Nacional del Agua.
 - Presa Santa Catarina, no forma parte de los bienes inherentes administrados por la Comisión Nacional del Agua.
 - Arroyo La Calera, no forma parte de los bienes inherentes administrados por la Comisión Nacional del Agua.
- 18.** La Comisión Nacional del Agua, emite el Estudio Hidrológico B00.921.-00885 de fecha 28 de noviembre de 2019, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
- 19.** La Secretaría de Finanzas, emite el pago del impuesto predial mediante recibo folio R- 2022348 de fecha 20 de enero de 2020, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
- 20.** La Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, emite Dictamen Previo de Obra número: CMPC/DPO/043/2020 de fecha 13 de febrero de 2020, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
- 21.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable, del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio SEDESU/257/2020 de fecha 22 de julio de 2020, autorizó el Impacto Ambiental para un Parque Industrial con un total de 13 Lotes Industriales y 2 Lotes Agroindustriales, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
- 22.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/COU/FC/936/2020 de fecha 26 de octubre de 2020, emite el Visto Bueno de Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m², quedando la superficie de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO "PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO SUR"			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL	827,801.41	88.98%	17
RESERVA DEL PROPIETARIO	2,659.92	0.29%	4
INFRAESTRUCTURA	6,388.62	0.69%	2
CANALES PLUVIALES	21,526.50	2.31%	6
AFECTACIÓN CAMINO A LA ESTACADA	8,016.18	0.86%	1
VIALIDADES	63,975.27	6.88%	0
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	930,367.90	100.00%	30

RESÚMEN DE ÁREAS ETAPA 1			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL	379,779.77	86.98%	10
RESERVA DEL PROPIETARIO	359.68	0.08%	3
INFRAESTRUCTURA	6,388.62	1.46%	2
CANALES PLUVIALES	9,271.78	2.12%	4
AFECTACIÓN CAMINO A LA ESTACADA	8,016.18	1.84%	1
VIALIDADES	32,789.76	7.51%	0
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	436,605.79	100.00%	20

RESÚMEN DE ÁREAS ETAPA 2			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL	448,021.64	90.74%	7
RESERVA DEL PROPIETARIO	2,300.24	0.47%	1
INFRAESTRUCTURA	0.00	0.00%	0
CANALES PLUVIALES	12,254.72	2.48%	2
AFECTACIÓN CAMINO A LA ESTACADA	0.00	0.00%	0
VIALIDADES	31,185.51	6.32%	0
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	493,762.11	100.00%	10

En relación a lo dispuesto en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se tiene por cumplida la obligación de transmitir a favor del Municipio de Querétaro del diez por ciento de la superficie total del predio, para equipamiento urbano; lo anterior autorizado por el H. Ayuntamiento a través del Acuerdo de Cabildo de fecha de fecha 14 de febrero de 2017, por el que se autoriza la modificación de los Acuerdos Aprobados en Sesiones de Cabildo de fechas 10 de enero y 26 de junio de 2012, autorizando a su vez, la aceptación de una superficie de 28.0 Hectáreas ubicadas en el Predio Rustico, que forman parte del Rancho Mesón Doña Macaria, ubicado en Ex hacienda de Trojes de San Antonio, denominado Enlame El Pinto o Presa El Pinto, que será transmitido gratuitamente al Municipio de Querétaro para Equipamiento Urbano, con el fin de solventar pendientes y futuras ampliaciones del Desarrollo Industrial denominado Parque Industrial Querétaro.

Dicho acuerdo quedo protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a través de la escritura pública 71,207 de fecha 6 de abril de 2017 con el folio inmobiliario 558932/0002 de fecha 24 de mayo de 2017, y cuya donación quedó formalizada a través de la Escritura Pública número 71,412 de fecha 03 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria número 5 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario número 00558936/0005 de fecha 19 de septiembre de 2017.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite Dictamen de Uso de Suelo número: DUS202010746 de fecha 09 noviembre de 2020, para un Parque Industrial, para la Fracción 1A, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m².
24. El Desarrollador presenta Cedula de Identificación Fiscal, emitida por el Servicio de Administración Tributaria a Nombre de: "Promociones Industriales de Querétaro", con domicilio en Avenida la Montaña número 100, Parque Industrial Querétaro, Código Postal 76220, Clave del R.F.C. PIQ960904M89, con actividad otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios.
25. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades con folio número EXP.- 01/21 de fecha 26 de enero de 2021, Autoriza Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m².
26. En cumplimiento parcial al Acuerdo Quinto, del Acuerdo de Delegación de Facultades con folio número EXP.- 01/21 de fecha 26 de enero de 2021, mediante el cual se autoriza la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Parque Industrial Querétaro Sur", el Desarrollador presenta:
 - Recibo Oficial Número R-2030569 de fecha 11 de febrero de 2021, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, para el Fraccionamiento.

- Recibo Oficial Número R-2030565 de fecha 11 de febrero de 2021, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial Número R-2030566 de fecha 11 de febrero de 2021, relativo a los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación Fraccionamiento.
- Recibo Oficial Número R-2030568 de fecha 11 de febrero de 2021, relativo a los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización del Etapa 1, Fraccionamiento.
- Recibo Oficial Número R-2030567 de fecha 11 de febrero de 2021, relativo a los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento.

27. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite mediante oficio DDU/FC/653/2021 del 04 de febrero de 2021, la supervisión de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento en comento, y Venta Provisional de Lotes, al respecto, con el debido respeto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 160, 163, 164, 194, 198, 199 y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, vigente, le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado "Parque Industrial Querétaro Sur" no cuenta con un avance en las obras de urbanización, 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 \$36,147,872.49 (Treinta y seis millones ciento cuarenta y siete mil ochocientos setenta y dos pesos 49/100 M.N.) correspondiente al 100% de las obras pendientes por realizar más el 30% del total de las obras de urbanización.

28. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 05/21 de fecha 24 de febrero de 2021, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m².

29. Para cumplir con el Acuerdo Segundo, Tercero, Cuarto, Sexto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 05/21 de fecha 24 de febrero de 2021, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Parque Industrial Querétaro Sur", el Desarrollador presenta:

SEGUNDO. Recibo Oficial de Pago No. R-2030821 de fecha 02 de marzo de 2021, por el Servicios, prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento.

TERCERO. CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., emite póliza de fianza número 2111334, de fecha 24 de marzo de 2021, a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la terminación y conclusión de las obras de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro Sur.

- La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/2356//2021 de fecha 19 de abril de 2021, emite la validación de la fianza, emitida por CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., emite póliza de fianza número 2111334, de fecha 24 de marzo de 2021, a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la terminación y conclusión de las obras de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro Sur, por un monto correspondiente a la cantidad de \$36,147,872.49 (Treinta y seis millones ciento cuarenta y siete mil ochocientos setenta y dos pesos 49/100 M.N.) correspondiente al 100% de las obras pendientes por realizar más el 30% del total de las obras de urbanización.

Cuarto. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio SEDESU/247/2021 de fecha 15 de septiembre de 2021, emite la modificación del Impacto Ambiental para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur" ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m².

Sexto. Cumplimientos al Acuerdo identificado con el expediente número EXP.- 01/21 de fecha 26 de enero de 2021, relativo a la autorización de Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades,

Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Parque Industrial Querétaro Sur", que son Acuerdos:

- Quinto. Por el pago del Impuesto de Superficie Vendible industrial de la Etapa 1, la Secretaría de Finanzas emite oficio DI/717/2021 de fecha 23 de febrero de 2021, relativo a la autorización en parcialidades de este pago y por el pago del Impuesto por la Superficie de Reserva del Propietario Etapa 1, Recibo Oficial No. R-2030752 de fecha 22 de febrero de 2021, emitido por la Secretaría de Finanzas.
- Sexto. La Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante oficio número SEMOV/DGM/911/2021, folio de referencia 43000/2021/11506 de fecha 02 de julio de 2021, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, para para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- Transitorio Primero. Publicaciones de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, primera de fecha 16 de marzo de 2021, Año III, No. 80, Tomo I, segunda publicación de fecha 30 de marzo de 2021, Año III, No. 81 Tomo I y publicaciones del periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", primera publicación Tomo CLIV de fecha 19 de marzo de 2021, No. 23 y segunda publicación Tomo CLIV de fecha 26 de marzo de 2021, No. 25.
- Transitorio Tercero. Escritura Pública Número 28,602 de fecha 23 de marzo de 2021, ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posada, Notario Titular de la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00649999/0004 de fecha 07 de septiembre de 2021, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

Transitorio Primero: Publicaciones de la Gaceta oficial del Municipio de Querétaro, primera de fecha 30 de marzo de 2021, Año III, No. 81, Tomo I, segunda publicación de fecha 20 de abril de 2021, Año III, No. 85 Tomo I y publicaciones del periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", primera publicación Tomo CLIV de fecha 23 de abril de 2021, No. 33 y segunda publicación Tomo CLIV de fecha 30 de abril de 2021, No. 35.

Transitorio Tercero: Escritura Pública número 28,603 de fecha 23 de marzo de 2021, ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posada, Notario Titular de la Notaría número 7 de esta partida judicial, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

30. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el expediente EXP.- 38/22 de fecha 16 de 16 de agosto de 2022, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de La Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Industrial "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

31. El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el expediente EXP.- 38/22 de fecha 16 de 16 de agosto de 2022, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de La Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Industrial "Parque Industrial Querétaro Sur", con lo siguiente:

Segundo: Recibos oficiales, emitidos por la Secretaría de Finanzas por los Impuesto y Derechos derivados de la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de urbanización de la etapa 2 por:

- Recibo oficial No. Z-3220522 de fecha 14 septiembre de 2022, por la modalidad de regularización y avance de la ejecución de obras de urbanización, para el Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-3221419 de fecha 21 de septiembre de 2022, por los Derechos de Supervisión para el Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-3220843 de fecha 09 de septiembre de 2022, por el Impuesto de Superficie Vendible Industrial para el Etapa 2, del Fraccionamiento
- Recibo oficial No. Z-3220842 de fecha 09 de septiembre de 2022, por el Impuesto de Superficie Vendible Reserva del Propietario para el Etapa 2 del Fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-3221418 de fecha 22 de septiembre de 2022, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento.

Tercero: El Desarrollador presenta, informe escrito del porcentaje transmitido de las donaciones a favor del Municipio de Querétaro Equipamiento Urbano, con el fin de solventar pendientes y futuras ampliaciones del Desarrollo Industrial denominado Parque Industrial Querétaro."

Derivado de lo expuesto he de informar en la siguiente tabla las superficies transmitidas a favor del municipio, así como la superficie sobrante para futuras donaciones:

28 HA EL PINTO		
PREDIO	SUPERFICIE TOTAL M2	DONACIÓN M2
PARCELA 33	83,434.06	
PIQ 2A	249,782.59	
PARCELA 39	22,560.14	
PARCELA 67	16,130	
PIQ SUR	930,793.65	
	TOTAL M2	139,851.57
	TOTAL HA	13.98
	REMANENTE	14.02 HA

El predio de 28 hectáreas se encuentra a nombre del Municipio de Querétaro, formalizándose mediante la escritura 71,412 de fecha 3 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario titular de la notaría 5, de esta demarcación notarial, a través de la cual se hace constar el contrato de donación de un predio rústico denominado "Rancho Mesón Doña Macaria", ubicado en la Ex Hacienda de Trojes de San Antonio, Delegación Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro, por la cual consta un donación de 280,000 metros cuadrados para éstas y futuras donaciones.

Cuarto: El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 90 días naturales contados a partir de la Autorización del presente documento:

- Escritura Pública Número 32, 874 de fecha 24 de agosto de 2022, ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posadas, Notario Titular Número 7 de esta Demarcación instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00675110/00 y 00675111/0001 de fecha 27 de febrero de 2022 debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, de la Donación al Municipio de Querétaro por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento con una superficie de 63,975.27 m².
- La Comisión Federal de Electricidad, emite el Proyecto (planos) del servicio de energía eléctrica de media tensión y alumbrado público, emitido para el Fraccionamiento.

Transitorio Primero: Publicaciones de la Gaceta Oficial del Municipio de fecha 18 de octubre de 2022, Año II, NO. 29, Tomo III y segunda publicación de fecha 01 de noviembre de 2022, Año II, No. 30 Tomo II y publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga Tomo CLV, de fecha 16 de diciembre de 2022, No. 87 y segunda publicación Tomo CLV, de fecha 23 de diciembre de 2022, No. 90.

Transitorio Tercero. Escritura Pública Número 28,602 de fecha 23 de marzo de 2022, ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posadas, Notario Titular Número 7 de esta Demarcación instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00650000/0001, 00649999/0001, 00649999/0003, 00650000/0003 y 00649999/0004 de fecha 07 de septiembre de 2021, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

- 32.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante DDU/COU/FC/4710/2022 de fecha 11 de octubre 2022, emitió el avance de las obras de urbanización del Fraccionamiento de tipo industrial denominado Parque Industrial Querétaro Sur Etapa 2, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento de tipo industrial denominado Parque Industrial Querétaro Sur, Etapa 2 cuenta con un avance estimado de 88.06% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$ 3,642,647.34 (Tres millones seiscientos cuarenta y dos mil seiscientos cuarenta y siete pesos 34/100 M.N.) correspondiente al 11.94% de obras pendientes por realizar.

33. La aseguradora de caución CHUBB FIANZAS MONTERREY, S.A., emite la póliza de fianza No. 2187538 de fecha 28 de octubre de 2022, a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$3,642,647.34 (Tres millones seiscientos cuarenta y dos mil seiscientos cuarenta y siete pesos 34/100 M.N.) correspondiente al 11.94% de obras pendientes por realizar.
34. La Secretaría de Ingresos, emite el recibo oficial No. B-118538 de fecha 13 de febrero de 2023, el pago del Impuesto Predial para el Fraccionamiento denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
35. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes, para la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$ 9,060.65 (Nueve mil sesenta pesos, 65/100 M.N.).

LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO, MEDIANTE OFICIO SAY/1284/2023 DE FECHA 19 DE MAYO DE 2023, INFORMÓ QUE EL 19 DE MAYO DE 2023, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO REUNIÓN DE TRABAJO, EN LA QUE POR MAYORÍA DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:

VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 2, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO INDUSTRIAL "PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO SUR", UBICADO EN LA FRACCIÓN 1ª, EX- HACIENDA DE TROJES, PARCELA 133 Z-1 P1/2, DEL EJIDO GABRIEL LEYVA, EN LA DELEGACIÓN MUNICIPAL DE SANTA ROSA JÁUREGUI DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 930,367.90 M².

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO, EN EL RESOLUTIVO TERCERO DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DEL 2021, RELATIVO A LA DELEGACIÓN DE FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur"**, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral 140602955428541.

La Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, tendrá la misma vigencia establecida en la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de La Etapa 2, autorizada mediante Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el expediente EXP.- 38/22 de fecha 16 de agosto de 2022.

2. 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, el servicio prestado al Dictamen Técnico, derivado de la Autorización por la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", como se señala en el Considerando 35, del presente Estudio Técnico.

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

3. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto Autorizado de Alumbrado Público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur".
4. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
5. En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento,

precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

6. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
7. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
8. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas la Municipio de Querétaro.
9. 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.
10. El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
11. 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.
12. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
14. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DEL 2021, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2018, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; TERCERO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA: I. EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.II. LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VI DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO).. SÉPTIMO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y

DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, OCTAVO. SE INSTRUYE A LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO A LA CONSEJERÍA JURÍDICA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, A DAR SEGUIMIENTO A LAS TRANSMISIONES GRATUITAS A FAVOR DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUE SE DERIVEN DE ÉSTA DELEGACIÓN DE FACULTADES, PARA DAR CERTEZA TÉCNICA, JURÍDICA Y ADMINISTRATIVA.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur"**, ubicado en la Fracción 1ª, Ex-Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 930,367.90 m², e identificado con la clave catastral 140602955428541.

La Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, tendrá la misma vigencia establecida en la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de La Etapa 2, autorizada mediante Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el expediente EXP.-38/22 de fecha 16 de agosto de 2022.

SEGUNDO. 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, el servicio prestado al Dictamen Técnico, derivado de la Autorización por la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", como se señala en el Considerando 35, del presente Estudio Técnico.

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

TERCERO. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto Autorizado de Alumbrado Público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

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

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

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Consejería Jurídica Municipal, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad y al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de "Promociones Industriales de Querétaro" S.A de C.V.

Querétaro, Querétaro, a 25 de mayo de 2023
A t e n t a m e n t e

Lic. Tania Palacios Kuri
Secretaria de Desarrollo Sostenible

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE NOVIEMBRE DEL 2021, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ÉSTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE VIALIDADES.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de noviembre del 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de vialidades, estableciendo textualmente lo siguiente:

... "... ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, mediante el cual se delegan Facultades en materia de desarrollo urbano.

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

QUINTO. Se autoriza a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Vialidades, el Reconocimiento de las mismas, así como la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados.

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

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

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

6. Mediante escrito dirigido a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Lic. Tania Palacios Kuri, de fecha 19 de abril del presente, signado por la Arq. Oriana López Castillo, Secretaria de Obras Públicas Municipales; solicitó el **Reconocimiento y Asignación de Nomenclatura de una sección de la vialidad denominada "Vía Láctea"**, ubicada en la Colonia Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en cumplimiento a lo indicado en el Considerando 10, del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de julio de 2015, mediante el cual se autorizó la donación a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), de la poligonal conformada por superficies que se desprenden de las Parcelas 34 Z-1 P1/1, 35 Z-1 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 37 Z-1 P1/1 del Ejido Bolaños que conforman en conjunto una superficie de 18-71-72.532 hectáreas, ubicadas en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio, para destinarlo a servicios ambientales del área metropolitana, de la que una fracción de la Parcela 34 Z-1 P1/1 del Ejido Bolaños, ubicada al poniente, corresponde al área en que se desarrollo una sección de vialidad para dar acceso a viviendas que se generaron en predios colindantes que se incorporaron a la Colonia Bolaños, la cual cuenta con una superficie aproximada de 837.42 m², el cual señala que derivado de la Opinión Técnica, "La Secretaría de Obras Públicas Municipales debe dar continuidad al proceso de reconocimiento como vía pública y autorización de nomenclatura correspondiente, para la sección de vialidad que se incorpora a la ampliación de la calle Vía Láctea, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través del Departamento de Fraccionamientos y Condominios"...(sic).

DICTAMEN TÉCNICO

1. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de julio de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.10 del Orden del Día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza la donación respecto del bien inmueble denominado Cañada Bolaños que comprenden la Parcela 34 Z-1 P1/1 y fracciones de las Parcelas 35 Z-1 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 37 Z-1 P1/1, propiedad del Municipio de Querétaro ubicadas en el Ejido Bolaños, Delegación Villa Cayetano Rubio, a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), radicado en el expediente **137/DAI/2013**.

2. Mediante oficio **FIQMA/DG/CJ/166/2017** de fecha 26 de junio de 2017, ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento, la Lic. Ma. De Jesús Ibarra Silva, Directora General del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a través del cual informa lo siguiente:

"... respecto a la parcela 34 Z-1 P1/1 y resultado del análisis cartográfico y de los trabajos técnicos realizados en campo, se detectó un área afectada por la vialidad denominada "Vía Láctea" con superficie de 837.424 m², así como superficie sobre posición (invasión) por particulares en la zona Norte del Polígono..."

Así mismo solicita se ponga a consideración del H. Ayuntamiento de Querétaro la modificación al Acuerdo referido en el considerando 6, debido a la problemática detectada con motivo de la solicitud de la elaboración de trabajos técnicos hechos por la Dirección de Catastro, considerando las afectaciones existentes.

3. El Licenciado Óscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos inmobiliarios, por instrucciones del Licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio **SAY/DAI/1492/2017** de fecha 13 de julio de 2017, al Ing. José Hiram Villeda Rodríguez, Secretario de Obras Públicas, a efecto de que informará si existe alguna afectación por vialidad en la parcela 34 Z-1 P1/1 y emitiera sus consideraciones referente al oficio FIQMA/DG/CJ/166/2017. Remitiendo su contestación mediante oficio **SOPM/5335/2017**, en fecha 11 de agosto de 2017, mediante el cual señala lo siguiente:

"... Tomando en consideración que el Programa de Obra del año 2016 se ejecutó la Urbanización del Andador Vía Láctea entre calle Luna y calle Plutón (Segunda Etapa), Colonia Bolaños, ocupándose una superficie aproximada de 837.424 m² del predio Cañada de Bolaños, esta Secretaría opina que es conveniente hacer la modificación al Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de julio de 2015..."

4. Así mismo mediante el oficio **SAY/DAI/2208/2017** de fecha 23 de octubre de 2017, el Licenciado Óscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios, por instrucciones del Licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, solicitó informe interno y/o consideraciones pertinentes, respecto a lo mencionado en el oficio FIQMA/DG/CJ/166/2017. Dando contestación al mismo la C.P. María Elena Adame Tovilla, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, en fecha 31 de octubre de 2017, a través del oficio **DAPSI/DABMI/CIBI/2232/2017**, al cual adjunta **Informe Técnico** con **No. De folio 035/2017**, desprendiéndose entre otras cosas lo siguiente:

"...4.- OPINIÓN

a) *Status del inmueble. En el predio se encuentra ubicada la Cañada Bolaños con superficie total de 187, 172.532 m², la cual fue donada mediante Acuerdo de Cabildo el 28 de julio de 2018, a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), así mismo le informo que dentro de la parcela 34 Z-1 P1/1, del Ejido Bolaños se encuentra una fracción con la nomenclatura de Vía Láctea, misma que afectó una fracción del área donada, que por sus características se identifica como vialidad.*

b) *Sugerencias: Es conveniente que para la Modificación al Acuerdo de Cabildo se tome en consideración lo siguiente:*

1.- Determinar mediante Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Sostenible "SEDESO", la viabilidad de lo solicitado, así como el cambio de Uso de Suelo.

5. Por lo que el Licenciado Óscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios, por instrucciones del Licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, envió el oficio **SAY/DAI/1490/2017**, de fecha 13 de julio de 2017, al C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, solicitando informar si existe alguna afectación por vialidad en el predio motivo del presente instrumento, y/o consideraciones al respecto. En atención a lo mencionado en el considerando 9 del presente instrumento, el Licenciado Óscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios, por instrucciones del Licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, solicitó al C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, mediante oficio **SAY/DAI/2399/2017**, de fecha 22 de noviembre de 2017, remitir Opinión Técnica y/o consideraciones a lo solicitado en el oficio inmediato anterior y referente al cambio de uso de Suelo solicitado en el considerando 9. Remitiendo la opinión técnica de la cual se desprende lo siguiente:

"...El Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), se debe coordinar con la Secretaría de Administración y de Oficina del Abogado General, a fin de concluir los trámites de transmisión de la superficie que se dona dicho organismo, llevando a cabo los trabajos técnicos necesarios para verificar la superficie real de donación de manera conjunta con la Dirección de Catastro Municipal, tomando como válidos los datos que los trabajos realizados arrojen, mismos que deben quedar incluidos en la escritura de propiedad correspondiente..."

*"... La **Secretaría de Obras Públicas Municipales debe dar continuidad al proceso de reconocimiento como vía pública y autorización de nomenclatura correspondiente**, para la sección de vialidad que se incorpora a la ampliación de la calle Vía Láctea, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través del Departamento de fraccionamientos y Condominios..."*

6. Por ello de conformidad con los principios de legalidad y seguridad jurídica, así como el beneficio colectivo de la vialidad que se constituyó, resulta conveniente realizar algunas precisiones en el Acuerdo de Cabildo de 28 de julio de 2015, por cuanto ve únicamente a la superficie afectada por la construcción de la vialidad denominada "Andador Vía Láctea" con una superficie de 837.424 m².

7. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: " Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que se presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, y Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio **SAY/8339/2017** de fecha 28 de noviembre de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38, fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, "Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de julio de 2015, en el punto 3.3.10 del Orden del Día, así como el Cambio de Uso de Suelo a infraestructura Vial de la superficie aproximada de 837.424 m² de la parcela 34 Z-1 P1/1 del Ejido Bolaños, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **5 de diciembre de 2017**, en el punto 3 apartado III, inciso 4, del Orden del Día, por unanimidad de Votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el **Acuerdo** que autoriza:

*"... **PRIMERO.** La modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de julio de 2015, en el punto 3.3.10 del Orden del Día, así como el Cambio de Uso de Suelo a Infraestructura Vial de la superficie aproximada de 837.424 m² de la parcela 34 Z-1 P1/1 del Ejido Bolaños, Delegación Villa Cayetano Rubio, para quedar como se señala en el Considerando 13.2 y de conformidad con la opinión Técnica señalada en el considerando 10 del presente instrumento..."*

*"... **CUARTO.** La superficie que se afectó formara parte de la estructura vial del Municipio de Querétaro..."*

9. Las secciones de la vialidad en estudio corresponden con la superficie de 837.42 m² y la longitud de 257.15 ml, como se indica en el plano anexo presentado por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

10. Referente a la Nomenclatura propuesta por la Secretaría de Obras Públicas Municipales para la vialidad ubicada en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en esta ciudad, misma que se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- **Vía Láctea**

11. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta se incorpora a la estructura vial de la zona, y es continuidad de secciones viales ya reconocidas y autorizadas, por lo que se considera factible la nomenclatura, como a continuación se indica:

- **Vía Láctea**

12. De conformidad con el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, el cual señala que 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 no sea contraria a la Ley especial de la contribución de que se trate, la presente Autorización se emite exenta de pago de derechos que genere el trámite.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. La Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su titular, no tiene inconveniente en emitir, a la Arq. Oriana López Castillo, Secretaria de Obras Públicas Municipales, **el Reconocimiento de una sección de la vialidad denominadas "Vía Láctea"**, ubicada en una fracción de 837.42 m² de superficie, de la parcela 34 Z-1 P1/1 del Ejido Bolaños, actualmente integrada a la Colonia Bolaños de la Delegación Villa Cayetano Rubio, en esta ciudad, con las características indicadas en el numeral 9 del Dictamen Técnico.
2. La Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su titular, no tiene inconveniente en emitir, a la Arq. Oriana López Castillo, Secretaria de Obras Públicas Municipales, **la Nomenclatura de una sección de la vialidad denominada "Vía Láctea"**, ubicada en una fracción de 837.42 m² de superficie, de la parcela 34 Z-1 P1/1 del Ejido Bolaños, actualmente integrada a la Colonia Bolaños de la Delegación Villa Cayetano Rubio, en esta ciudad, de conformidad con lo indicado en el numeral 11 del Dictamen Técnico.
3. El solicitante, Secretaría de Obras Públicas Municipales, será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización producto de la presente autorización.
4. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, será la responsable de la operación y mantenimiento del alumbrado público en la vialidad producto de la presente autorización.
5. El solicitante debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento; a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de noviembre del 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras Facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de vialidades, estableciendo textualmente lo siguiente, ACUERDO PRIMERO, Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano, SEGUNDO. El Honorable Ayuntamiento delega a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes: QUINTO. Se autoriza a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Vialidades, el Reconocimiento de las mismas, así como la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. SÉPTIMO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Administración, así como a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, a dar seguimiento a las transmisiones gratuitas a favor del Municipio de Querétaro, que se deriven de ésta Delegación de facultades, para dar certeza técnica, jurídica y administrativa.

ACUERDO

PRIMERO.- La Secretaría de Desarrollo Sostenible **AUTORIZA** a la Arq. Oriana López Castillo, Secretaria de Obras Públicas Municipales, **el Reconocimiento de una sección de la vialidad denominadas "Vía Láctea"**, ubicada en una fracción de 837.42 m² de superficie, de la parcela 34 Z-1 P1/1 del Ejido Bolaños, actualmente integrada a la Colonia Bolaños de la Delegación Villa Cayetano Rubio, con las características indicadas en el numeral 9 del Dictamen Técnico.

SEGUNDO.- La Secretaría de Desarrollo Sostenible **AUTORIZA**, a la Arq. Oriana López Castillo, Secretaria de Obras Públicas Municipales, **la Nomenclatura de una sección de la vialidad denominada "Vía Láctea"**, ubicada en una fracción de 837.42 m² de superficie, de la parcela 34 Z-1 P1/1 del Ejido Bolaños, actualmente integrada a la Colonia Bolaños de la Delegación Villa Cayetano Rubio, en esta ciudad, de conformidad con lo indicado en el numeral 11 del Dictamen Técnico.

TERCERO.- El solicitante, la Secretaría de Obras Públicas Municipales, deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en los numerales 3 y 5, de los Resolutivos del presente Dictamen Técnico.

CUARTO.- El solicitante, la Secretaría de Obras Públicas Municipales, será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización producto de la presente autorización.

QUINTO.- La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, será la responsable de la operación y mantenimiento del alumbrado público en la vialidad producto de la presente autorización.

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

TRANSITORIOS

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

Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

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

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

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Querétaro, Querétaro, a 29 de mayo de 2023

A t e n t a m e n t e

Lic. Tania Palacios Kuri
Secretaria De Desarrollo Sostenible



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024