

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

21 de agosto de 2023 · Año II · No. 51 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza la asignación de uso de suelo, para el predio ubicado dentro del área de uso común del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 11 Acuerdo por el que se Autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 06 082 02 102 001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 19 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 08 102 008, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 26 Acuerdo por el que se Autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 03 110 01 168 011, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 35 Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 014 018, Delegación Felipe Carrillo Puerto.
- 43 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 06 082 02 008 012, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 50 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 12 036 001, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 58 Acuerdo por el que se revoca su similar aprobado en Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo de fecha 28 de enero de 2020, en el punto 9, apartado V, inciso 14, del orden del día.

- 61 Acuerdo por el que se revoca su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de febrero de 2020, en el punto 4, apartado III, inciso 13, del orden del día.
- 64 Acuerdo por el que reconoce como beneficiaria del finado JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ a la ciudadana TERESITA JUÁREZ MARTÍNEZ y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte.
- 67 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.
- 73 Acuerdo por el que se autoriza la Venta Provisional de Lotes del Desarrollo Habitacional y Comercial “Cuadrante Centro Sur I”, localizado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 84 Oficio No. SOPM/DO/1088/2023, de fecha 03 de Julio de 2023, emitido por la Dirección de Operaciones de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, consistente en el Dictamen Técnico aprobado respecto a la autorización de la entrega-recepción definitiva de sus obras de urbanización, del Fraccionamiento Cumbres del Lago (1a Etapa.), Delegación Santa Rosa Jáuregui.
- 85 Modificación a las Reglas de Operación del “Programa Tu Beca en el Municipio de Querétaro”.

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio del 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la asignación de uso de suelo, para el predio ubicado dentro del área de uso común del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tutela el derecho al agua, al establecer en el párrafo sexto, del artículo 4, que: “Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, las entidades federativas y los municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines.

8. El Plan Municipal de Desarrollo, en su Eje 5 “Por una mejor calidad de vida y futuro” establece las políticas y programas que dan causa al objetivo previsto en el Eje Urbano del Plan Querétaro 2050, estableciendo en los programas de este eje rector, las mejoras regulatorias, entre ellas y de las más importantes el acceso al agua potable y su posterior disposición.

9. A través de las promociones recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento, signadas por el licenciado José Luis Yañez Guerrero, apoderado legal de la Comisión Estatal de Aguas, recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 11 de enero y 26 de abril del año 2023, solicita el cambio de uso de suelo a Equipamiento para Infraestructura (EIN), para un polígono de 0.3047 hectáreas, ubicado en el área de uso común del Ejido El Nabo, para la construcción de un tanque de almacenamiento y regulación de vidrio fusionado al acero con capacidad de 3,000 metros cúbicos de agua potable, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **004/DAI/2023**.

10. Se acredita la personalidad del promovente a través de los siguientes instrumentos:

10.1. Mediante la escritura pública número 664, de fecha 21 de octubre del año 2021, pasada ante la fe del licenciado Humberto Palacios Kuri, notario público titular de la notaría número 27, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.

10.2. A través de los contratos de Servidumbre de Paso y Legal de Acueducto y de Ocupación, ambos a título gratuito, celebrados entre el Ejido El Nabo y la Comisión Estatal de Aguas, de fechas 15 de junio del año 2021 y 30 de mayo del año 2022, respectivamente.

11. A través de los oficios con números SAY/DAI/77/2023, de fecha 23 de enero del año 2023 y SAY/DAI/584/2023, de fecha 26 de abril del año 2023, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el dictamen técnico con folio 056/23, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0576/2023, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. José Luis Yáñez Guerrero, Apoderado Legal de la Comisión Estatal de Aguas (CEA), solicita el cambio de uso de suelo, de uso de una fracción ubicada en Preservación Ecológica Agrícola (PEA), y una fracción de uso de suelo en Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE), a uso de suelo de Equipamiento para Infraestructura (EIN), para una superficie de terreno de 3,047.00 m², ubicado dentro del área de uso común del Ejido El Nabo, sobre el Libramiento Surponiente, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior para llevar a cabo la construcción de un tanque de almacenamiento y regulación de agua potable para el fraccionamiento Lago de Juriquilla.

2. Se acredita la Representación Legal del C. José Luis Yáñez Guerrero, mediante la Escritura Pública No. 664, de fecha 21 de octubre de 2021, documento pasado ante la fe del Lic. Humberto Palacios Kuri, notario titular de la Notaria Pública No. 27, de la ciudad de Querétaro, Qro., dentro de los acuerdos que se plasman en dicha escritura, el organismo descentralizado denominado “Comisión Estatal de Aguas” (CEA), representado por su Vocal Ejecutivo, el Lic. Luis Alberto Vega Ricoy, otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas a favor del C. José Luis Yáñez Guerrero.

3. El día 30 de mayo de 2022, se llevó a cabo el Contrato de Ocupación a Título Gratuito, que celebraron por una parte, la “Comisión Estatal de Aguas” (CEA), representada en ese acto por el Lic. Luis Alberto Vega Ricoy, en su carácter de Vocal Ejecutivo, y por la otra parte los C.C. José Felipe Estrada Araujo, Calixto Alfredo Ramírez Araujo y Humberto Facundo Balderas Estrada, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente, del Comisariado Ejidal del Ejido El Nabo, en el Municipio de Querétaro. El objeto del Contrato, otorga la ocupación a la “Comisión Estatal de Aguas” (CEA), sobre una fracción de terreno ubicada en las tierras de uso común del Ejido El Nabo, con una superficie de 2,000.00 m² y dimensiones de 40.00 metros por 50.00 metros.

4. El día 15 de junio de 2021, se llevó a cabo el Contrato de servidumbre de paso y legal de acueducto a título gratuito que celebraron, por una parte, la “Comisión Estatal de Aguas” (CEA), representada en ese acto por el Lic. Luis Alberto Vega Ricoy, en su carácter de Vocal Ejecutivo, y por la otra parte los C.C. José Felipe Estrada Araujo, Calixto Alfredo Ramírez Araujo y Humberto Facundo Balderas Estrada, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente, del Comisariado Ejidal del Ejido El Nabo, en el Municipio de Querétaro. El objeto del Contrato, otorga la servidumbre de paso y legal de acueducto a la “Comisión Estatal de Aguas” (CEA), sobre una fracción de terreno ubicada en las tierras de uso común del Ejido El Nabo, en una longitud de 230.00 metros, con un ancho aprovechable de 6.30 metros, siendo un área total afectada de 1,449.00 m², que se utilizará para la instalación de dos tuberías de fierro de 14 pulgadas y 16 pulgadas de diámetro.

5. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, con el Folio Plan de Desarrollo 007/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo una fracción en Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) y una fracción en Preservación Ecológica Agrícola (PEA) de un predio identificado como zona de uso común del Ejido El Nabo.

La fracción de terreno propuesta, tiene una superficie aproximada en uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) de 1,732.34 m², y una superficie en uso de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) de 1,314.53 m². Asimismo, el predio se encuentra entre la UGA 66 denominada “Cerro El Paraíso” y la UGA 65 denominada “Acequia Blanca”, ambas con política de Protección.

6. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que para el uso de suelo de Equipamiento para Infraestructura (EIN), está permitida la construcción de tanques o depósitos de almacenamiento de agua. Adicionalmente el ciudadano señala en su petición que se requiere el cambio de uso de suelo a Equipamiento para infraestructura (EIN), para la construcción de un tanque de almacenamiento y regulación de agua potable para el fraccionamiento Lago de Juriquilla. El proyecto estructural consiste en un tanque superficial de almacenamiento de 3,025.00 m³.

7. En lo que se refiere al predio en estudio, este se ubica en las tierras de uso común del Ejido El Nabo, sobre el Libramiento Surponiente, al norte de la comunidad de Acequia Blanca, en una zona con vegetación árida, con cactáceas y matorrales de tamaño mediano. Sobre el libramiento Surponiente se observa gran cantidad de tránsito de automóviles, autobuses y transporte pesado, ya que conecta la zona norponiente y surponiente de la ciudad con la zona norte, donde se encuentran colonias como Juriquilla, Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Hacienda Santa Rosa, etc., que están teniendo un gran crecimiento habitacional e industrial. El proyecto que se pretende hacer en la zona, servirá para dotar de agua potable al fraccionamiento Lago de Juriquilla, y así contar con una infraestructura hidráulica para los habitantes de esa zona.

8. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observa que el predio cuenta con una servidumbre de paso, con un ancho de 6.30 metros y con una longitud de 230.00 metros, con frente sobre el Libramiento Surponiente, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica con dos carriles en contra flujo, que se encuentra en buen estado de conservación. No se observan banquetas ni guarniciones de concreto enfrente del predio. Al interior del terreno se observa gran cantidad de vegetación de tipo cactáceas y matorrales de tamaño mediano. Hay que destacar, que en esa zona de la ciudad se están construyendo desarrollos habitacionales, por lo que es necesario la dotación de servicios básicos como el agua potable, ya que no se observa red hidráulica en las inmediaciones. En los predios colindantes del lado oriente al predio en estudio, se observa infraestructura eléctrica y sanitaria.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio con superficie de 3,047.00 m², localizado dentro del área de uso común del Ejido El Nabo, ubicado sobre el Libramiento Surponiente, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con uso de suelo de una fracción en Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y una fracción en uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE), cuenta con superficie y condiciones de ubicación, por lo cual se recomienda se le asigne el uso de suelo de Equipamiento para Infraestructura (EIN) para la instalación de un tanque de almacenamiento y regulación de agua potable por parte de la Comisión Estatal de Aguas (CEA). No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en usos de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, se debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad o la dependencia según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del solicitante.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en dicho Reglamento, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- Debe obtener el dictamen de impacto de movilidad emitida y avalada por la Secretaría de Movilidad, respecto al proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes u obras que le hayan sido impuestas para su desarrollo, previo a obtener las autorizaciones que le permitan llevar a cabo su proyecto.
- En caso de existir diferencias en cuanto a superficies medidas y colindancias, se deben llevar a cabo los trabajos técnicos correspondientes, mismos que deben ser validados por la Dirección de Catastro Municipal.
- 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.
- Debe de contar con el visto bueno del Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, respecto al estudio ambiental que debe presentar para el desarrollo de su proyecto.
- 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.
- 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 desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las Dependencias referidas.

- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su autorización por el H. Ayuntamiento, para que el propietario del predio acuda ante la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes a solicitar el monto a cubrir por la autorización otorgada.
- En caso de que, con la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría 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 el uso de suelo asignado original, señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio.”

12. La presente autorización tiene como objetivo dotar del servicio básico, como lo es el agua potable a las diferentes colonias y comunidades de la zona norte de nuestro municipio, entre las que se encuentran Acequia Blanca, Santa Rosa Jáuregui, Juriquilla, Montenegro y Hacienda Santa Rosa.

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”**. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/1470/2023, de fecha 7 de junio del 2023**, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. 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 se autorice la asignación de uso de suelo, para el predio ubicado dentro del área de uso común del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio del 2023, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 4, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA la asignación de uso de suelo, para el predio ubicado dentro del área de uso común del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el **considerando 9 y 11**, del presente Instrumento.

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

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en su caso, con cargo a la dependencia solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO.- Una vez que la dependencia 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 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 dependencia solicitante queda condicionada, previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, a dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda.

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

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

OCTAVO.- La dependencia solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

NOVENO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 11**, 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, y remitir 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.

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 a la dependencia 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 aprobación.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la Comisión Estatal de Aguas, a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE JUNIO DEL 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de julio del 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 06 082 02 102 001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne, asimismo la distribución de la superficie que conforma la transmisión para equipamiento urbano, deberá atender a la clasificación del desarrollo inmobiliario que corresponda.
3. El párrafo octavo fracción III, del referido artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano.
4. El artículo 2225, del Código Civil del Estado de Querétaro, establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador.
5. Mediante promociones recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 2 de febrero y 2 de mayo del año 2023, el ciudadano Sergio Gustavo Luengas Ávila, apoderado legal de “GRUPO SPH” S.A. de C.V., solicita realizar la transmisión del 10% que establece el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, derivada del

desarrollo inmobiliario que se pretende llevar a cabo en la Parcela 160 Z-1 P 1/2, del Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina, identificado con la clave catastral 14 06 082 02 102 001, que cuenta con una superficie total 55,107.39 metros cuadrados, por lo que solicita cumplir dicha obligación con la trasmisión de una superficie de 6,523.35 metros cuadrados, que se desprende de la Parcela 165 Z-1 P 1/2, del Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina, identificado con la clave catastral 14 06 082 01 002 003, igualmente propiedad de su representada, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número **027/DAI/2023**.

6. Los solicitantes acreditan su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad a través de los siguientes documentos:

6.1. Mediante la Póliza número 3,549, de fecha 20 de diciembre del año 2017, pasada ante la fe del licenciado Julio Sentíes Laborde, corredor público número 4, de la plaza mercantil del Estado de Querétaro, se constituye la persona moral solicitante; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el Folio Mercantil Electrónico número N-2018012427, el día 15 de febrero del año 2018.

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

6.3. A través de la escritura pública número 18,869, de fecha 30 de diciembre del año 2022, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Mondragón González, notario público titular de la notaría número 29 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en análisis, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio 608293.

6.4. Mediante la escritura pública No. 5,436, de fecha 22 de enero del año 2019, otorgada ante la fe del Notario Adscrito a la Notaria Pública número 37, licenciado Adolfo Ortega Zarazúa, se acredita la propiedad de la Parcela 160 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, Santa Catarina, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 530834/5, el día 21 de febrero del año 2019.

7. A través de los oficios SAY/DAI/239/2023, de fecha 22 de febrero del año 2023 y SAY/DAI/619/2023, de fecha 4 de mayo del año 2023, la Secretaría del Ayuntamiento remitió la solicitud de referencia a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para la emisión del dictamen técnico o sus consideraciones, Secretaría que emite su dictamen técnico a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0420/2023, recibido con fecha 22 de mayo del año en curso, con número de folio 042/23, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Sergio Gustavo Luengas Ávila; Apoderado Legal de “Grupo SPH”, S.A de C.V.”, solicita la autorización para cubrir el pago del área de donación que se debe transmitir a favor del Municipio de Querétaro, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, por un desarrollo que se pretende llevar a cabo en la Parcela 160 Z-1 P ½ del Ejido Gabriel Leyva – Santa Catarina identificada con clave catastral 14 06 082 02 102 001, con el otorgamiento de una fracción de la Parcela 165 Z-1 P ½ del Ejido Gabriel Leyva - Santa Catarina identificado con la clave catastral 14 06 082 02 102 003 y superficie de 6,523.35 m², en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

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

en dicho precepto refiere que para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y de condominios, por su clasificación, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo urbano.

2. A través de la póliza No. 3,549 de fecha 20 de diciembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Julio Sentiés Laborde, Corredor Público número 04 de la Plaza Mercantil del Estado de Querétaro, comparecen los señores Luis Alejandro Jayme Tejada y Gabriel Palacios Olvera, para formalizar la constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable denominada "Grupo SPH", señalando dentro del artículo vigésimo séptimo la designación como Administrador Único al señor Luis Alejandro Jayme Tejada, otorgándole poder general con las facultades más amplias para pleitos y cobranzas, y actos de administración y de dominio, sin limitación alguna. Documento inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el número de control interno (NCI) 201800034458 con fecha de 15 de febrero de 2018.

3. A través de la Escritura Publica No. 17,046 de fecha 11 de febrero de 2021 pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González Notario Titular de la Notaría Pública No. 29 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece la Sociedad Mercantil denominada "GRUPO SPH" Sociedad Anónima de Capital Variable por conducto de su representante legal el Sr. Paul-Henri Gauvin Mourier con el objeto de otorgar un poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos administrativos, poder general cambiario y poder General para actos de dominio limitado a favor del C. Sergio Gustavo Luengas Ávila.

4. Respecto al predio en el cual se pretende llevar a cabo un desarrollo y del cual pretende otorgar en donación el área correspondiente al 10 % conforme a lo estipulado en el Código Urbano del Estado de Querétaro, se tiene que mediante la escritura respecto de la Parcela 160 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva-Santa Catarina en el Municipio de Querétaro se hace constar la Sucesión Testamentaria a bienes del señor Miguel Ángel Aguillón Villanueva, representada por la señora María del Pueblito Ernestina Aguillón en su carácter de albacea, así también como heredera universal y con el consentimiento del señor José Francisco Aguillón Aguillón, en su carácter de heredero universal para otorgar el consentimiento de celebrar y formalizar el Contrato de Compraventa, a favor de la sociedad denominada "Grupo SPH" S.A. de C.V., representada por su Apoderada Legal la Lic. Ruth Alejandra Padierna Santillán. Documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario No. 00530834/0005 con fecha de 21 de febrero de 2019.

Conforme a lo señalado en el documento de propiedad referido, la Parcela 160 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, cuenta con una superficie de 55,107.39 m² y con clave catastral 14 06 082 02 102 001.

5. Lo anterior y de conformidad a el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la fracción propuesta para donación se acredita mediante escritura Pública No. 18, 869, de fecha 30 de diciembre del 2022, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública No. 29 de este Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela No.165 Z-1 P ½ del Ejido Gabriel Leyva- Santa Catarina, a favor de la Sociedad Mercantil "GRUPO SPH", documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a los datos de la escritura referida en el antecedente anterior inmediato, el predio identificado como Parcela 165 Z-1 P ½ del Ejido Gabriel Leyva- Santa Catarina, cuenta con una superficie de 46,607.470 m² y se identifica con la clave catastral 14 06 082 01 002 003.

6. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que se observa que la Parcela en la que se pretende otorgar la donación, cuenta con uso de suelo Habitacional Rural con Comercio y Servicio (HRCS).

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

8. La Parcela 165 Z-1 P1/1 se localiza al norte de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui en una zona de transición de actividades urbanas e industriales, ubicándose al sur de las instalaciones del Parque Industrial Querétaro y al norte de la comunidad de Puerto de Aguirre, en la cual si bien predominan las actividades habitacionales con el desarrollo de vivienda popular, al interior de la comunidad se observa la existencia de predios en los que se han establecido actividades comerciales y de servicios de primer contacto, no obstante en la periferia de la comunidad en la zona norte, se han establecido actividades de carácter industrial principalmente en predios que cuentan con frente a la calle Puerto Rico, siendo que el acceso al predio se da a través de una vialidad desarrollada a base de empedrado que se encuentra en estado regular de conservación y la cual se conecta a 305.00 metros aproximadamente con la Carretera Estatal 500 la cual

se corresponde a una vialidad de carácter regional, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, sirviendo de enlace con el distribuidor vial México-Querétaro-San Luis Potosí-San Miguel Allende, el cual debido a su cercanía con el sitio, ha detonado en actividades urbanas complementarias, de servicio de borde y apoyo a la industria, conformando bodegas e industrias aisladas en los predios cercanos.

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

Adicionalmente en dicho precepto refiere que, para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios, por su clasificación la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá ser fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario.

10. Con el objetivo de dar cumplimiento a dichas disposiciones, considerando que el proyecto que desarrolla el promotor en la parcela 160 Z-1 P ½, del Ejido Gabriel Leyva- Santa Catarina, identificada con clave catastral 14 06 082 02 102 001, cuenta con una superficie de 55,107.39 m², le corresponde otorgar en donación al municipio una superficie de 5,510.7 m² equivalente al 10% de la superficie del área a desarrollar.

11. Derivado de lo anterior el promotor presenta copia del Avalúo Hacendario No. B207174 y B207175, ambos de fecha 28 de abril del 2023, realizado por el Ing. MCI. H. Gerardo Ángeles Rocha, perito fiscal 007; en el que se determina que la superficie que se debe transmitir conforme al valor del terreno corresponde a una superficie de 6, 523.35 m², cabe señalar que dicho avalúo debe ser validado por la Dirección de Catastro Municipal.

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

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la fracción propuesta para donación de una superficie de 6,523.35 m², del predio identificado como Parcela 165 Z-1 P ½ con clave catastral 14 06 082 02 102 003, cuenta con las condiciones y características adecuadas para que se otorgue la autorización para cubrir el área de donación que se debe transmitir a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de autorización de un condominio industrial, con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, ya que el predio se ubica en una zona que presenta un déficit de equipamiento en la zona, por lo que con la conservación del predio se permitirá fortalecer la introducción de los servicios recreativos, culturales, deportivos, que se requieren para brindar atención a los habitantes de la zona y del área de influencia, No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y mediante escritura pública del área propuesta resultante en donación, para lo cual se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Consejería Jurídica, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- A fin de determinar que la superficie a transmitir sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realicen los avalúos comerciales correspondientes por un perito valuador colegiado y con registro, donde el costo será cubierto por el solicitante y los avalúos deberán ser validados por la Dirección de Catastro a fin de que la superficie a transmitir sea equiparable en cuanto a su valor económico, y en caso de que exista un faltante en cuanto a la superficie a transmitir por el promotor al momento de realizar los trámites correspondientes para la autorización del fraccionamiento a

desarrollar, debe contemplar una superficie adicional al interior del desarrollo a generar, debiendo atender para su ubicación a lo señalado en el Código Urbano del Municipio de Querétaro.

- De conformidad con el valor que arrojen los avalúos, la Secretaría de Administración debe definir el porcentaje de donación que se cubrirá del 10 % de la superficie que el promotor debe transmitir al municipio de Querétaro por el desarrollo que pretende llevar a cabo, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 156, correspondiente al capítulo tercero del Código Urbano para el Estado de Querétaro, toda vez que el área a transmitir, deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- El promotor debe dar cumplimiento en un plazo no mayor a seis meses a partir de su autorización para transmitir la propiedad al Municipio de Querétaro, de no dar cumplimiento al mismo, el H. Ayuntamiento podrá promover la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
- Se sugiere que se lleve a cabo un deslinde catastral del predio a donar o trabajo técnico correspondiente que delimite la superficie a transmitir...”

8. Mediante el oficio SAY/DAI/620/2023, de fecha 5 de mayo del año 2023, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración emitiera sus consideraciones a la solicitud presentada por el promotor, misma que emite su respuesta a través del oficio DAPSI/1688/2023, recibido con fecha 10 de julio del año 2023, en el cual refiere el oficio DC/CAC/6314/2023, de fecha 4 de julio del año 2023, signado por el ingeniero Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro, mismo que emite sus consideraciones señalando que en seguimiento a la solicitud de autorización para el desarrollo inmobiliario que se pretende llevar a cabo en la Parcela 160 Z-1 P 1/2, del Ejido Gabriel Leyva-Santa Catarina, identificado con clave catastral 14 06 082 02 102 001, referente al cumplimiento de la transmisión del 10% derivado de la obligación al Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y de conformidad con los avalúos:

1. Avalúo número B207174, de fecha 28 de abril del 2023, realizado por el ingeniero Gerardo Ángeles Rocha, perito valuador con registro de Gobierno del Estado número 7, con el objeto de conocer el valor comercial respecto del predio ubicado en calle Puerto Rico número 102, fracción de la Parcela 160 Z-1 P 1/2, del Ejido Gabriel Leyva-Santa Catarina, localidad Puerto de Aguirre, identificado con la clave catastral 14 06 082 02 102 001, con una superficie de 5,510.74 metros cuadrados, correspondiente al 10% del total del terreno, el cual arroja un valor comercial de \$9,230,487.83 (nueve millones doscientos treinta mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 83/100 M.N.)
2. Avalúo número B207175, de fecha 28 de abril del 2023, realizado por el ingeniero Gerardo Ángeles Rocha, perito valuador con registro de Gobierno del Estado número 7, con el objeto de conocer el valor comercial respecto del predio ubicado en Camino Real a Pintillo, fracción de la Parcela 165 Z-1 P 1/2, ejido Gabriel Leyva-Santa Catarina, localidad Puerto de Aguirre, identificado con la clave catastral 14 06 082 01 002

003, con una superficie de 6,523.35 metros cuadrados, correspondiente al área de donación que se debe transmitir a favor del Municipio de Querétaro, el cual arroja un valor comercial de \$9,230,540.25 (nueve millones doscientos treinta mil cuarenta pesos 25/100 M.N.)

Por lo que revisada la documentación presentada, así como las bases de datos alfanumérica y cartográfica con la que cuenta, informa que se obtiene un resultado materializado en los avalúos, en los que se aplicaron los lineamientos, métodos, técnicas y criterios para estimación del valor comercial de los bienes inmuebles en estudio, de acuerdo a las normas técnicas emitidas por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, lo cual derivó en una relación detallada de las operaciones que se practicaron y las conclusiones que el valuador formuló conforme a los principios de la ciencia o técnica empleada, proporcionando las propuestas de valor comercial emitidas con exactitud, claridad y precisión.

Derivado de lo cual concluye que los avalúos referidos fueron practicados de forma correcta, considerando que el Asentamiento Humano tiene la misma ubicación que la fracción correspondiente al área de donación que se pretende transmitir a favor del Municipio de Querétaro, señalando que dicha fracción deberá contar con frente a vialidad completamente urbanizada, así como todos los servicios correspondientes de acuerdo a las características indicadas en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 7**, así como lo informado por la Secretaría de Administración señalado en el **considerando 8**, 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/1868/2023, de fecha 19 de julio del 2023**, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

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

10. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminaron que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, toda vez que el predio propuesto a otorgar en donación por el promotor se ubica en un sitio de interés para el municipio de Querétaro, por lo que en términos del artículo 2225, del Código Civil del Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo se acepta

la donación de la superficie propuesta, por lo que **se considera viable se autorice el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 06 082 02 102 001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 7**, y lo señalado en el **considerando 8** de este instrumento.

11. El predio que se acepta en donación será destinado exclusivamente para reserva territorial urbana, dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos para convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud; de conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio del 2023, en el Punto 8, Apartado V, Inciso 6, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE ACEPTA la transmisión del 10% establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, derivado del proyecto en Condominio ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 06 082 02 102 001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo establecido en los **considerandos 7 y 8**, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previo a llevar a cabo la transmisión de la superficie de donación al municipio de Querétaro, el promovente debe garantizar que el predio propuesto, cuente con frente a una vialidad pública, urbanizada y reconocida, y en caso de no contar con la misma, debe garantizar el acceso al predio, desarrollando la vialidad y urbanizarla, en donde los gastos correrán a su costa, debiendo presentar dicha información a la Secretaría del Ayuntamiento.

TERCERO. Se instruye a la Consejería Jurídica para que en coordinación con la persona moral solicitante lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización de la Donación objeto del presente Acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, todo lo anterior con cargo a la persona moral solicitante, hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración realizar el trámite que corresponda a fin de que el predio que se acepta en donación se dé de alta en el Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro, y se incorpore al dominio público de éste.

QUINTO. La persona moral solicitante deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citado en el **considerando 7**, del presente Acuerdo.

SEXTO. 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 7** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a 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 del Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral solicitante; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

OCTAVO. 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.

NOVENO. El incumplimiento por parte de la solicitante a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos y términos establecidos, dará lugar a la Revocación del mismo.

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Consejería Jurídica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada “GRUPO SPH” S.A. de C.V., a través de su representante legal.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE JULIO DEL 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo celebrada el 13 de abril de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó por mayoría de votos el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 08 102 008, Delegación Municipal Centro Histórico, el cual a la letra señala:

“...CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 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 S:

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 Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

4.- La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.

5.- Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su 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.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

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

8.- A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 21 de mayo del año 2019, signado por la ciudadana Irene Vargas Hernández, se solicita el cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), y una altura máxima permitida de 18.66 metros, para el predio ubicado en la calle Paseo del Prado número 110, Fraccionamiento El Prado, Delegación Municipal Centro Histórico, identificado con la clave catastral 14 01 001 08 102 008, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente **71/DAI/2019**.

9.- Mediante la Escritura Pública número 3,881, de fecha 11 de diciembre de 1984, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Zepeda Vázquez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del predio a través del contrato de compraventa a favor de la solicitante; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el número de folio real 414891/1, en fecha 14 de febrero de 1985.

10.- A través del oficio número SAY/DAI/953/2019, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 020/21, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0154/2021, recibido en fecha 26 de febrero de 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Irene Vargas Hernández, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de 200 Hab/Ha (H2) a uso de suelo Comercial y de Servicios (CS) y la Modificación a la Normatividad por zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 18.66 metros; para el predio ubicado en calle Paseo del Prado Número 110 Fraccionamiento El Prado, identificado con clave catastral 14 01 001 08 102 008 con superficie de 580.26 m², Delegación Centro Histórico de esta ciudad.
2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 8 de la manzana B, a favor de la C. Irene Vargas Hernández, mediante escritura 3,881 de fecha 11 de diciembre de 1984, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Vázquez, Notario Público número 16 de este Partido Judicial y su Distrito de Querétaro, escritura de la cual la Secretaría del Ayuntamiento debe verificar y validar su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio identificado como lote 8 de la manzana B ubicado en Calle Paseos del Prado número 110, Fraccionamiento El Prado, cuenta con una superficie de 580.26m², y se identifica con clave catastral 14 01 001 08 102 008.

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, y respecto al Acuerdo de Cabido de fecha 27 de septiembre de 2011, se

encontró que el predio en estudio cuenta con Uso de Suelo Habitacional con Densidad de 200 Hab/Ha. (H2) sobre vialidad secundaria urbana.

4. De conformidad con la tabla de usos de suelo, que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, refiere en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.
5. Adicionalmente en el punto 2. b), señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por el propietario no se da cumplimiento a la dotación de espacios de estacionamiento necesarios.
6. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201714623 de fecha 20 de diciembre del 2017, señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200Hab/Ha (H2) y con base a lo referido y conforme a su petición, se consideró como permitido ubicar en el predio un estacionamiento público.
7. Posteriormente, con fecha 27 de marzo del 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201903553, documento en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 Hab/Ha (H2), adicionalmente se señala que toda vez que se pretende modificar el 100% del predio de uso habitacional a comercio y servicio, lo cual no es permitido conforme a lo establecido en la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, correspondiente, se determina no factible la modificación del dictamen de uso de suelo para ubicar un edificio comercial y de servicios.
8. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores, es que la promovente, solicita la modificación de uso de suelo para llevar a cabo en el predio, una edificación para destinarse a actividades comerciales y de servicios.
9. En lo que se refiere al fraccionamiento El Prado, se hace notar que si bien corresponde a un desarrollo proyectado para el establecimiento de vivienda de tipo residencial medio y medio alto, actualmente predomina la vivienda unifamiliar desarrollada en uno y dos niveles, así mismo en diversos lotes del fraccionamiento se han establecido en lotes al interior del fraccionamiento actividades comerciales y de servicios dada su ubicación y conexión a través de la Avenida Zaragoza y la Avenida Tecnológico, que ejercen una influencia con actividades de mediana y alta intensidad, incidiendo sobre vialidades internas como el Circuito del Mesón y Paseo del Prado, lo que ha generado que sobre vialidades internas del fraccionamiento se incorporaran edificaciones con usos diferentes al uso habitacional con el que fue concebido el fraccionamiento.
10. Con la finalidad de conocer los alcances y las características del proyecto a desarrollar el solicitante presenta una propuesta de la edificación que pretenden llevar a cabo en el predio en estudio, en donde se considera una construcción a desarrollar en dos niveles en sótano destinados para estacionamiento, y a partir del nivel medio de banqueta 4 niveles para actividades comerciales y/o de servicios:
11. Adicionalmente y derivado del proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio en estudio y con base a los requerimientos normativos del mismo, se solicita la modificación de los parámetros normativos respecto a la altura máxima de construcción permitida, conforme a lo siguiente:

Concepto	Norma	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Altura Máxima Permitida	10.50 metros	18.66 metros	+08.16 metros

12. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se observó, que el predio se destina para prestar el servicio de estacionamiento público, adicionalmente se observa que en los predios colindantes, existen edificaciones que son destinadas para actividades comerciales y/o de servicios, así mismo se observa que la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de adocroto que se encuentra en regular estado de conservación y se cuenta con banquetas y guarnición de Concreto, aunado a lo anterior en el fraccionamiento se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público, contando con el paso de transporte público de manera continua en la zona a una distancia cercana.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico de la zona y del predio, y toda vez que se encuentra en una zona impactada y consolidada con actividades afines a lo solicitado, se considera que el predio ubicado en Calle Paseos del Prado N° 110, Fraccionamiento El Prado, que cuenta con una superficie de 580.26 m², y se identifica con clave catastral 14 01 001 08 102 008, cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se modifique el uso de suelo y se incremente la altura máxima de construcción a 18.66 metros. No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar o no la modificación de uso de suelo solicitada, y en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo del proyecto se debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para la realización 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 el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el dictamen de impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Debido al impacto vial que el proyecto a desarrollar pudiese generar en la estructura vial de la zona por el incremento en la carga vehicular ha generar, es necesario que el propietario del predio se coordine con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que esta determine de así considerarlo su participación en obras de rehabilitación de la infraestructura vial de la zona.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad solicitada del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción del inmueble en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite ante la Dependencia competente la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar todos y cada uno de los documentos presentados por el solicitante para su verificación y 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.
- De autorizar el H. Ayuntamiento de Querétaro el cambio de uso de suelo solicitado, así como la modificación a la normatividad por zonificación, no se autoriza el proyecto presentado, por lo que este debe ser presentado para su autorización ante la Ventanilla Única de Gestión, debiendo cumplir con la normatividad y reglamentación aplicable para el mismo...”.

11.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio 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/1705/2021**, de fecha 7 de abril de 2021, 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 para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 08 102 008, Delegación Municipal Centro Histórico...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo de fecha 13 de abril de 2021, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 8, 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 y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 08 102 008, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la opinión técnica citada en el **considerando 10** del presente Instrumento.

SEGUNDO. De conformidad con el oficio **DI/2019/471**, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Licenciada Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento de su notificación. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la ciudadana Irene Vargas Vázquez, presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la ciudadana Irene Vargas Vázquez, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Una vez que la ciudadana Irene Vargas Vázquez, cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 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.

QUINTO. Se instruye a la Dirección Municipal de Catastro, para que de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2021, en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la notificación del presente, determine la base gravable para el cobro del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles, en caso de que se genere aumento al valor catastral del predio identificado con clave catastral 14 01 001 08 102 008, de la Delegación Municipal Centro Histórico, derivado de la modificación la normatividad por zonificación y el incremento de densidad, e informe sus valoraciones a la ciudadana Irene Vargas Vázquez y a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. 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 de la Opinión Técnica citada en el **considerando 10** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. 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.

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo 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 Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico y a la ciudadana Irene Vargas Hernández.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE ABRIL DE 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE 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 julio de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 03 110 01 168 011, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ARTÍCULO DÉCIMOSEGUNDO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
3. Que el artículo Decimosegundo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización por el H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.
4. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, los días 3 de enero, 20 de mayo de 2020 y 4 de agosto de 2020 el ciudadano Pedro Alfredo Ruiz Velazco Márquez, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito Sociedad Anónima de Capital Variable, solicitó dar cumplimiento a la obligación conferida en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto al Condominio Industrial denominado “Navetec Bussiness Park Santa Rosa”, ubicado en la parcela 192

Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, mediante la donación de los predios identificados como fracción 2 resultante de la fusión de la parcela 192 Z-1 P 1/2 y la fracción 2 de la fracción 1 de la parcela 251 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, así como el predio ubicado en la Parcela 237 Z-1 P1/1 del Ejido Pie de Gallo; radicándose dicha solicitud en los archivos de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **052/DAI/2020**.

5. El solicitante acredita la propiedad y legal representación a través de los siguientes documentos:

5.1 Mediante Escritura Pública número 14,388 de fecha 18 de diciembre de 2002, documento pasado ante la fe del Licenciado Fernando Lugo García Pelayo, en ese entonces Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 24, de la cual era Titular el Licenciado Fernando Lugo Verduzco, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 9026/1, de fecha 5 de marzo de 2003, se constituye la Sociedad denominada "Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito", Sociedad Anónima de Capital Variable.

5.2 Escritura Pública Número 24,829, de fecha 10 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Ivan Lomelí Avendaño, en ese entonces Notario Público titular de la Notaría Pública Número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, en la que se hizo constar la adquisición por parte de la Sociedad denominada "Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito", Sociedad Anónima de Capital Variable, de la parcela número 192 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00486447/004, el día 4 de noviembre de 2014.

6. La petición de pago en efectivo por parte del Promotor, le da al Municipio de Querétaro la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como predios de preservación ecológica, reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales, con lo que se daría cumplimiento al objetivo de apoyar en contar con áreas de equipamiento habilitadas.

7. A través del oficio SAY/DAI/098/2022, de fecha 21 de enero de 2022, La Secretaría del Ayuntamiento, solicito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición, recibándose en la Secretaría del Ayuntamiento el día 09 de mayo de 2022, el oficio SEDESOC/COU/EVDU/0487/2022, a través del cual se remite el dictamen técnico con folio 036/22, del que se desprende lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez; Representante Legal de "Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito" S.A. de C.V., solicita se autorice la aceptación para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, de la fracción 2 y 3, resultantes de la subdivisión FUS201700423, con superficie de 3,434.417 m² y 1,575.09 m² respectivamente, ubicadas en la Parcela 192 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y que de existir un remanente en superficie por dar cumplimiento, éste se cubrirá en efectivo.

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento (10%) de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, por la autorización del desarrollo industrial en condominio.

2. Mediante escritura 14,388 de fecha 18 de diciembre de 2002, documento pasado ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 24, de la cual es Titular el Lic. Fernando Lugo Verduzco, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio número 9026/1 de fecha 5 de marzo de 2003, se constituye la Sociedad denominada "Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito", Sociedad Anónima de Capital Variable.

En la citada escritura, en el Artículo Noveno, se da poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y la representación legal y patronal de la Sociedad, a los miembros del Consejo de Administración de dicha Sociedad, de la cual es presidente el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez.

3. Se acredita la propiedad del predio a favor de Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito, Sociedad Anónima de Capital Variable, en el que se pretende llevar a cabo el proyecto inmobiliario, del cual se pretende llevar a cabo la donación de superficie correspondiente por su desarrollo a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura 30,796 de fecha 26 de octubre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular

de la Notaría número 25 de la ciudad de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 552218/0001 de fecha 7 de diciembre de 2016, en la que se protocoliza la fusión de predios, otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante licencia de fusión de predios FUS201600334 de fecha 29 de septiembre de 2016.

De acuerdo con los datos referidos en la escritura señalada, así como a la autorización de fusión de predios, la superficie que conforma la poligonal en estudio correspondiente a la Parcela 192 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui y Fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 65,552.515 m².

4. Con fecha 4 de diciembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, aprobó la subdivisión de predios, respecto a la poligonal conformada por la Parcela 192 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui y la fracción 2 de la fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, mediante licencia FUS201700423, a través de la cual se aprobó la subdivisión de una poligonal con superficie de 65,522.515 m², en tres fracciones, las cuales quedaron con las siguientes superficies:

Fracción 1: Superficie de 60,513.008 m²

Fracción 2: Superficie de 3,434.417 m²

Fracción 3: Superficie de 1,575.090 m²

Es de destacar que en la citada autorización, se condicionó a que la fracción 3 con superficie de 1,575.090 m², debe incorporarse al esquema vial existente y transmitirla a título gratuito mediante escritura pública a la dependencia correspondiente por concepto de vialidad.

5. Derivado de la citada autorización, a través de la escritura 57,087 de fecha 12 de septiembre de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de la Demarcación Notarial de Querétaro, "Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito" S.A. de C.V., protocoliza la subdivisión con número de folio FUS201700423, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 00600369/0001, 00600370/0001 y 00600371/0001 de fecha 30 de noviembre de 2018.

6. De acuerdo con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, aprobado mediante sesión de cabildo, de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1° de abril del 2008 e inscrito en el Registro Público de la propiedad y del comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio plan de desarrollo número 007/0002, la Parcela 192 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), y la fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 1,149.185 m², cuenta con uso de suelo de Industria Ligera (IL).

7. No obstante lo anterior, El H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2017, aprobó el Acuerdo relativo al cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica (PEA) a Industria Ligera (IL) para el predio resultante de la Fusión FUS201600334 con superficie de 65,552.51 m², del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

8. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió un dictamen de Uso de Suelo con número de folio DUS201911417 de fecha 28 de noviembre de 2019, en el que dictamina factible la modificación del dictamen de Uso de Suelo con número de folio DUS201908245 de fecha 25 de julio de 2019, para ubicar un desarrollo compuesto por 61 naves industriales de acopio, de almacenamiento y transferencia de productos no perecederos con oficina para cada una, en régimen de condominio.

9. La zona en la que se localiza la poligonal en estudio y de la cual se desprenden las superficies que se proponen otorgar en donación, cuenta con una conectividad a través de un sistema de vialidades regionales, con comunicación tanto a las diversas delegaciones municipales, como a los estados de Guanajuato y San Luis Potosí, siendo el elemento articulador la Carretera Federal 57 (Carretera Querétaro - San Luis Potosí), desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con carriles de circulación de alta velocidad distribuidos en ambos sentidos, misma que conecta con el Libramiento Surponiente, vialidad que sirve para el paso del tráfico interurbano a través de la Ciudad de Querétaro en su zona poniente, con comunicación con los municipios de Corregidora y Huimilpan, así como con conexión al Estado de Guanajuato y que a su vez da acceso a los fraccionamientos Polígono Empresarial Santa Rosa y el Polígono Empresarial Santa Rosa 2ª Etapa, pretendiendo comunicarse a través de vialidades internas de los mismos hacia el predio en estudio. Esta vialidad constituye una opción viable de liberación del tráfico de la zona urbana, por la que se prevé el paso de transporte pesado, destacando que la vialidad cuenta con condiciones de rodamiento de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con 4 carriles desarrollados en ambos sentidos, contando con un muro de contención central que permite la división del flujo vehicular en contrasentido.

10. Es de señalar, que las fracciones que se pretenden transmitir en donación en favor del municipio, corresponden a la fracción 2 con clave catastral 14 03 110 01 168 012 y superficie de 3,434.41 m² y la fracción 3 con clave catastral 14 03 110 01 168 013 y superficie de 1,575.09 m², que se desprenden de la autorización de subdivisión de predios referidas en el antecedente 4 del presente documento, de las cuales la fracción 3, actualmente forma parte de la vialidad denominada Libramiento Surponiente y la cual quedó condicionada en la licencia de subdivisión de predio FUS2017004234 de diciembre de 2017, otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, a que la fracción 3 con superficie de 1,575.090 m², debe incorporarse al esquema vial existente y transmitirla a título gratuito mediante escritura pública a la dependencia correspondiente por concepto de vialidad.

11. De conformidad con lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que debe entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne".

Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que "En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio", que para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada.

Aunado a lo anterior, en el inciso X del párrafo octavo del citado artículo, señala que "No se deberán considerar dentro de la superficie de transmisión gratuita predios con alguna afectación como fallas geológicas o fracturas, ... derechos de vía de carreteras estatales o federales... así como las demás restricciones que en su momento sean consideradas por la autoridad en materia urbana", que para dicho estudio, uno de los predios que pretende ser transmitido al Municipio de Querétaro, forma parte de la vialidad "Libramiento Surponiente", la cual es parte de una vialidad federal operada por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

12. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone transmitir a favor del Municipio de Querétaro dos predios que corresponden a la fracción 2 y 3, resultantes de la subdivisión FUS201700423, con superficie de 3,434.417 m² y 1,575.09 m², y adicionalmente refiere en su escrito de petición, que de existir un faltante en la superficie a transmitir, se cubrirá el monto correspondiente en efectivo.

13. Si bien el polígono en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo inmobiliario correspondiente a un condominio industrial, que conforme a la información presentada se ubicaría en la fracción 1, producto de la subdivisión de predios de fecha 4 de diciembre de 2017, que se deriva de la poligonal conformada por la Parcela 192 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui y la fracción 2 de la fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui y la cual cuenta con una superficie de 60,513.008 m², se debe de transmitir a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de 6,051.30 m².

14. Conforme a la propuesta de transmitir en donación las fracciones 2 y 3, resultantes de la subdivisión referida en el antecedente anterior inmediato, en conjunto ambas fracciones conforman una superficie de 5,009.56 m², no obstante y toda vez que en la autorización de subdivisión de predios

FUS201700423, otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano el día 4 de diciembre de 2017 se condicionó a que la fracción 3 con superficie de 1,575.090 m², debe incorporarse al esquema vial existente y transmitirla a título gratuito mediante escritura pública a la dependencia correspondiente por concepto de vialidad, misma que actualmente forma parte de la infraestructura vial de la zona, únicamente se puede recibir en donación la fracción 2 que cuenta con una superficie de 3,434.417 m², por lo que aún queda una superficie pendiente a transmitir de 2,616.88 m², mismas que como menciona en su escrito el promotor, se compromete a cubrir el equivalente en efectivo.

15. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato y con fundamento en lo establecido en el Transitorio Artículo Decimosegundo de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.

Es este sentido, el promotor expresa en su solicitud que pretende pagar en efectivo, el faltante del área de donación del 10% de las superficies de los predios propuestos para la transmisión al municipio

16. De visita al sitio para conocer las características y en lo que se refiere a los predios en estudio, la fracción 2 de 3,434.41 m² se ubica en la intersección de la Carretera Federal 57 y el Libramiento Surponiente. Colinda con la incorporación lateral del Libramiento Surponiente, en el que se observa un continuo flujo vehicular y un buen estado de conservación de la carpeta asfáltica, adicionalmente se verificó que el predio no cuenta con construcciones en su interior y se observan algunos árboles de altura considerable en la parte central del predio, aunado a lo anterior no se observa la existencia de infraestructura en la zona a nivel de red hidráulica y/o sanitaria, pero cuenta con infraestructura eléctrica pudiéndose observar redes eléctricas dentro del predio y alrededor del mismo. Cabe señalar que la fracción 3 con superficie de 1,575.09 m², ocupa una sección de la vialidad denominada "Libramiento Surponiente".

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera que el predio identificado como fracción 2, resultante de la subdivisión de la poligonal conformada por la Parcela 192 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui y la fracción 2 de la fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, la cual cuenta con superficie de 3,434.41 m², cuenta con condiciones de superficie para que sea recibida en donación, por el desarrollo que se generará en la fracción 1 de la poligonal de la cual se desprende el área propuesta a donar, no obstante la fracción 3 propuesta a transmitir y que cuenta con una superficie de 1,575.09 m², se considera que no debe ser aceptada para recibir en donación, toda vez que forma parte de la estructura vial de la zona y previamente en la subdivisión autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano el día 4 de diciembre de 2017 se condicionó a que la fracción 3 con superficie de 1,575.090 m², debe incorporarse al esquema vial existente y transmitirla a título gratuito mediante escritura pública a la dependencia correspondiente por concepto de vialidad. Así mismo y dada la propuesta del solicitante para que en caso de que quede una pendiente de superficie para transmitir en donación, este sea pagado en efectivo, se considera que la superficie de 2,616.88 m² restante a transmitir pueda ser cubierta en pago en efectivo, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades definirá al respecto, no obstante y en caso de que sean aprobadas las propuestas, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

Para el caso de la transmisión de la fracción 2, resultante de la subdivisión de la poligonal conformada por la Parcela 192 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui y la fracción 2 de la fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, la cual cuenta con superficie de 3,434.41 m², se debe dar cumplimiento a:

- El solicitante, debe garantizar que el predio a transmitir a favor del Municipio de Querétaro, cuente con frente a una vialidad pública reconocida por el Municipio y que cuente con la infraestructura necesaria para dar el uso que a sus intereses convenga al Municipio.
- Realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y mediante escritura pública del área propuesta resultante en donación, para lo cual se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Consejería Jurídica, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Se otorga un plazo no mayor a 6 meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes.
- En caso de que con la autorización para la aceptación como área de donación a favor del Municipio de Querétaro, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno y la Secretaría del Ayuntamiento.

Para el caso del pago en efectivo de la superficie restante a transmitir, misma que corresponde a una superficie de 2,616.88 m² y que debe ser cubierto el pago en efectivo, debe cumplir con lo siguiente:

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Consejería Jurídica se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- Se otorga un plazo no mayor a 6 meses a partir de la publicación del presente, para que se lleve a cabo el pago correspondiente que le indique la Secretaría de Administración.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad 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.

8. Mediante oficio DDU/COU/0841/2022, de fecha 4 de julio de 2022, la Licenciada Tania Palacios Kuri, Secretaría de Desarrollo Sostenible, de conformidad con el dictamen técnico citado en el considerando inmediato anterior, informa lo siguiente:

“No obstante y con la actual escritura presentada por el interesado, a través de la cual se protocoliza el deslinde catastral DMC2018040 y de la cual se desprende que la fracción I en la que se pretende llevar a cabo el desarrollo de tipo industrial denominado “Navetec Bussiness Park Santa Rosa”, cuenta con una superficie de 58,135.687, la superficie a donar sería de 5,813.56 m2, de los cuales 3,434.41 m2, corresponden a la fracción 2 de la fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P 1/1 del ejido Santa Rosa Jáuregui, la cual cuenta con condiciones de superficie para que sea recibida en donación y la superficie de 1, 575,090 m2 correspondiente a la fracción 3, esta debe incorporarse al esquema vial existente y transmitirla a título gratuito mediante escritura pública a la dependencia correspondiente por concepto de vialidad, según lo señalado en la autorización de subdivisión de predios FUS201700423 de fecha 4 de diciembre de 2017, emitida por la dirección de desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, por lo que aun quedaría pendiente de transmitir una superficie de 2,389.15 m2...”

9. De igual manera mediante oficio SAY/2152/2022, de fecha 04 de agosto de 2022, el Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaria de Administración, realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo, por un perito colegiado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con el dictamen técnico 036/22, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

10. En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió en fecha 21 de septiembre de 2022, el similar DAPSI/2095/2022, signado por el Licenciado Esteban Gangoiti Alonso, Coordinador de Inventario de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Administración, mediante el cual remitió la siguiente documentación:

1. Avalúo No. B110019, de fecha 24 de agosto de 2022, realizado por el Ing. David Neri Cortés, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro No. 037, con el objeto de estimar el valor comercial de una superficie de 2,389.15 metros cuadrados pendiente de transmitir, el cual arroja un valor comercial de \$4,778,00.00 (CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N).

2. Copia simple del oficio DC/CAC/6074/2022, de fecha 20 de septiembre de 2022, mediante el cual el Ingeniero Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director Municipal de Catastro, informa que el avalúo fue practicado de forma correcta, siguiendo el método adecuado para el propósito deseado, lo cual considera la inclusión de todos los factores que influyen en el valor para finalizar en una presentación clara y lógica del mismo, generando un grado de elaboración aceptable.

11. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, los días 30 de septiembre de 2022 y 03 de junio de 2023, el ciudadano Pedro Alfredo Ruiz Velazco Márquez, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito Sociedad Anónima de Capital Variable e Inmobiliaria el Batán, Sociedad Anónima de Capital variable, rectifica su solicitud para dar cumplimiento a la obligación conferida en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto al Condominio Industrial denominado “Navetec Bussiness Park Santa Rosa”, ubicado en la parcela 192 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, mediante la donación del predio identificado como fracción 2 resultante de la fusión de la parcela 192 Z-1 P 1/2 y la fracción 2 de la fracción 1 de la parcela 251 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, la cual cuenta con una superficie de 3,434.417 metros cuadrados y así mismo cubrir en efectivo el valor por la superficie faltante correspondiente a 2,389.15 metros cuadrados.

12. Derivado de lo anterior mediante los oficios SAY/DAI/709/2023 y SAY/DAI/831/2023, de fechas 22 de mayo y 8 de junio de 2023, se remitió la solicitud descrita en el considerando inmediato anterior, solicitando a la Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos sus consideraciones a fin de definir la viabilidad de la solicitud, por lo que la Licenciada Iris del Carmen Hinojosa González, Directora de Administración Patrimonial y Servicios

Internos de la Dirección de Administración, remite oficio SA/DAPSI/1392/2023 de fecha 09 de junio de 2023, del cual se informa:

“...que esta Dirección está de acuerdo toda vez que tomando en consideración la opinión técnica 036/22 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible el inmueble identificado como fracción 2 resultante de la subdivisión de la poligonal conformada por la parcela 192 Z-1 P1/1 del ejido Santa Rosa Jáuregui y la fracción 2 de la fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P 1/1 del ejido Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 3,434.41 m2, cuenta con condiciones de superficie para que sea recibida en donación por el desarrollo.

Así mismo se considera que de conformidad al oficio DD/COU/0841/2022 la obligación restante del Desarrollador de transmisión a título gratuito es por la cantidad de 2,389.15 m2, en ese sentido en fecha 24 de agosto de 2022 se realizó un avalúo Hacendario para determinar el valor monetario de la obligación, mismo que después de la validación correspondiente por parte de la Dirección de Catastro, fue remitido a usted en fecha 21 de septiembre de 2022, el cual al día de hoy continúa vigente.

Por los argumentos antes vertidos en caso de que el H. Ayuntamiento como cuerpo colegiado considere viable la petición del Particular, quedamos a la espera para continuar los trámites pertinentes, lo anterior con fundamento en el artículo 156 del Código urbano del Estado de Querétaro en concatenación con el transitorio decimosegundo de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023”.

13. Que de conformidad con lo señalado en los considerandos anteriores se desprende que la sociedad solicitante tiene la obligación de transmitir una superficie total de 5,813.56 metros cuadrados de conformidad con el **considerando 7** del presente acuerdo; de los cuales transmitirá una superficie de 3,434.41 metros cuadrados correspondiente a la fracción 2 resultante de la fusión de la parcela 192 Z-1 P 1/2 y la fracción 2 de la fracción 1 de la parcela 251 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, identificada con clave catastral 14 03 110 01 168 012, y la superficie restante equivalente a 2,389.15 metros cuadrados en efectivo, por la cantidad de \$4,778,000.00 (CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), valor comercial determinado por el avalúo relacionado en el **considerando 10** del presente instrumento.

14. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia y una vez integrado el expediente el cual incluye los oficios referidos de las Secretarías de Administración y de Desarrollo Sostenible, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.”** La Secretaría del Ayuntamiento mediante el oficio **SAY/1868/2023**, de fecha **19 de julio de 2023**, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y 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 deberán constituir como mínimo las siguientes:...

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

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

15. En reunión de trabajo de las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminaron que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dichas comisiones, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable la **Autorización para el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en**

el predio identificado con clave catastral **14 03 110 01 168 011**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con el dictamen técnico con número de folio 036/22 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citado dentro del **considerando 7** del presente instrumento, bajo los términos establecidos en el avalúo y el oficio DC/CAC/6651/2022, relacionados en el **considerando 10** del presente Acuerdo, así como el oficio SA/DAPSI/1392/2023, relacionado en el **considerando 12** de este instrumento y de conformidad con lo estipulado en el **considerando 13** del presente Acuerdo.

16. Por lo que, en términos del artículo decimosegundo transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, y del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio del 2023, en el Punto 8, Apartado V, Inciso 7, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral **14 03 110 01 168 011**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de conformidad con lo establecido en el **considerando 13** y lo relacionado en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. La sociedad solicitante, debe garantizar que el predio a transmitir a favor del Municipio de Querétaro, cuente con frente a una vialidad pública reconocida por el Municipio y que cuente con la infraestructura necesaria para dar el uso que a los intereses del Municipio de Querétaro convengan.

TERCERO. La sociedad solicitante deberá cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial de la superficie de 2,389.15 metros cuadrados del área de donación, mismo que arroje el avalúo comercial totalmente urbanizado incluyendo el mobiliario urbano; dicho avalúo deberá ser con costo para la sociedad solicitante; lo anterior en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

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

QUINTO. Se instruye a la Consejería Jurídica, a la Secretaría de Administración, así como a la sociedad solicitante lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato de donación a favor del Municipio de Querétaro de la superficie correspondiente a 3,434.41 metros cuadrados derivada de la fracción 2 resultante de la fusión de la parcela 192 Z-1 P 1/2 y la fracción 2 de la fracción 1 de la parcela 251 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, identificada con clave catastral 14 03 110 01 168 012, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con cargo a la persona moral solicitante, hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a que realice los trámites correspondientes para dar de alta en el inventario del patrimonio inmobiliario del Municipio de Querétaro, la superficie objeto de este acuerdo, debiendo remitir las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro, y a la Secretaría de Administración, para que realicen todos los trabajos técnicos necesarios, entiéndase deslinde catastral, levantamiento topográfico, avalúo correspondiente y/o cualquier otro que sea necesario para cumplir con el objeto de la presente donación, a costa de la sociedad solicitante.

OCTAVO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, a costa de la sociedad solicitante, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

NOVENO. De conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro y el artículo decimosegundo transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el pago que se acepta cubrir en efectivo, como equivalente del área de donación que debe otorgarse al municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano, será destinado, para la adquisición de predios de interés del Municipio de Querétaro como predios de preservación ecológica, reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales, con lo que se daría cumplimiento al objetivo de apoyar en contar con áreas de equipamiento habilitadas para la zona, de conformidad con el **considerando 6** del presente acuerdo.

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

DÉCIMO PRIMERO. Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, de conformidad con el dictamen técnico, citado en el **considerando 7**, así como a las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo, y a remitir copia de las constancias que así lo acrediten a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Consejería Jurídica, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la sociedad solicitante a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE 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 DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de septiembre de 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 014 018, Delegación Felipe Carrillo Puerto, que a la letra señala:

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

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

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

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

3.- El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

4.- La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.

5.- Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6.- Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

7.- A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, en fecha 17 de junio de 2021, signado por el ciudadano Isaac Hilu Alfille, apoderado legal de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Compulsa” S.A. de C.V., se solicita un cambio de uso de suelo así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio ubicado en calle Los Mendoza número 5, colonia San Antonio de la Punta, Delegación Felipe Carrillo Puerto; radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente 090/DAI/2021.

8.- Se acredita la personalidad del solicitante y la propiedad del predio a través de los siguientes Instrumentos Públicos:

8.1.- Mediante la Escritura Pública número 24,579, de fecha 04 de octubre del año 2011, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Dávila Rebollar, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 235, del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Compulsa” S.A. de C.V. y la personalidad a favor del ciudadano Isaac Hilu Alfille; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número 462572*1, en fecha 12 de noviembre de 2011.

8.2.- Mediante la Escritura Pública número 42,566, de fecha 26 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Guevara Rangel, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 17, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en cuestión; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el número de folio inmobiliario 162595/5, en fecha 01 de febrero de 2012.

9.- Que derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, la persona moral solicitante se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en la opinión técnica citada 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/871/2021, en fecha 05 de junio del año 2021, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 059/22, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0965/2022, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Isaac Hilu Alfille, Apoderado Legal de “Inmobiliaria Compulsa”, S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. a uso Habitacional y Servicios con

densidad de población de 200 hab./ha. (H2S), así como la asignación de los parámetros normativos por zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .60, Coeficiente de Utilización (CUS) de 1.8, Altura máxima de construcción de 10.50 metros, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 12.5%, para el predio ubicado en Calle de Los Mendoza No. 5, identificado con la clave catastral 140100120014018, con superficie de 717.00 m², colonia San Antonio de la Punta; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en calle de Los Mendoza N° 5, a favor de "Inmobiliaria Compulsa", Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura pública número 42,566 de fecha 26 de octubre de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Rangel, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 17 de la Demarcación Notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita bajo el sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00162595/0005 de fecha 01 de febrero de 2012.

De conformidad con la escritura referida en el párrafo anterior, el predio se ubica en la calle de los Mendoza N° 5, en San Antonio de la Punta y cuenta con una superficie de 717.00 m².

3. A través de la Escritura pública Número 24,569 de fecha 4 de octubre de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Fernando Dávila Rebollar, Notario Público número 235 del Distrito Federal, se constituyó la Sociedad denominada "Inmobiliaria Compulsa", Sociedad Anónima de capital Variable, señalando en el Artículo Transitorio Segundo que se confiará la administración de la Sociedad a un Consejo de Administración, designando para tal efecto como Secretario al señor Isaac Hilu Alfille, a quien le fue designado al igual que al Administrador único diversas facultades, entre las que se destacan en su Artículo Décimo quinto, Poder general para pleitos y cobranzas y con todas las facultades generales; dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F. bajo el folio mercantil electrónico número 462572-1 con fecha 12 de noviembre de 2011.

4. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo de 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1 de abril de 2008 e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio Plan de Desarrollo Número 011/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) sobre vialidad local.

5. De conformidad con la Tabla de Normatividad de Usos que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, establece que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando la suma de la superficie de los locales no supere los 40.00 m² de construcción, en predios de hasta 160.00 m² de superficie, estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

6. Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161.00 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial anteriormente referido, 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 a la que no se da cumplimiento en el inmueble ya que el promotor pretende destinar la totalidad del predio para uso comercial, por lo cual requiere el cambio de uso de suelo mencionado.

7. De conformidad con lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Informe de Uso de Suelo DUS202011671 de fecha 14 de diciembre de 2020, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional, con densidad de población de 200 Hab./Ha.(H2), así mismo se señala que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un local comercial y/o de servicios, anexo a casa habitación.

No obstante, al pretender destinar la totalidad del predio para uso comercial es que se requiere la modificación del uso de suelo.

8. La colonia San Antonio de la Punta, corresponde a un desarrollo de tipo popular, con un desarrollo natural, con incorporación al resto de la zona urbana a través de la carretera al Campo Militar, la cual es el colector principal de la zona ya que conecta tanto a las industrias existentes, a la zona militar y los andenes de ferrocarril, hacia la Avenida 5 de febrero, por lo que se genera un alto flujo vehicular, como a la zona habitacional integrada por diversos fraccionamientos como San Antonio del Maurel y Residencial las Fuentes entre otros, siendo que al interior de la colonia se ha conformado con el paso del tiempo, el establecimiento de diversas actividades de tipo comercial que brindan servicios a los habitantes de la misma, en la cual se genera una entremezcla de usos habitacionales con comercios de tipo básico y de primer contacto principalmente.

9. El acceso al predio, se da a través de una vialidad local con una sección en su arroyo vehicular de 6 metros, misma que cuenta con servicios de infraestructura adecuados para el desarrollo de usos habitacionales, se conecta al sur con la Carretera al Campo Militar sobre la cual se cuenta con el paso de transporte público de manera regular.

10. Respecto al proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, el promotor presenta una propuesta de proyecto que contempla al frente del predio, un área destinada para estacionamiento, y en el resto del predio un área comercial, para lo cual se considera la construcción en un nivel de una construcción con características de una bodega, construcción que contará con una techumbre a dos aguas con altura máxima de 6.50 metros para comercio al centro del predio, conservando la parte trasera del mismo, sin construcción, como terreno natural y al frente del predio como estacionamiento descubierto con capacidad para 10 cajones de estacionamiento, dispuestos a manera de cordón.

11. Es de señalar que en su petición, el solicitante solicita los siguientes parámetros normativos, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .60, Coeficiente de Utilización (CUS) de 1.8, Altura máxima de construcción de 10.50 metros, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 12.5%, mismos que corresponden al uso de suelo origen, así como del uso de suelo solicitado.

12. De inspección al sitio, se observó que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Los Mendoza, vialidad desarrollada a base de una carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando al frente del predio con baqueta y guarnición de concreto que se encuentra en regular estado de conservación, se comunica al sur a 25 metros con la Avenida San Juan o también conocida como Carretera Campo Militar, vialidad que sirve de conexión hacia la Avenida 5 de Febrero ubicada al oriente del predio, adicionalmente se observa que el predio cuenta con bardeo al frente del predio como delimitante del terreno, observado que al interior del predio no se cuenta con construcción alguna, sin embargo se cuenta con un árbol de tamaño considerable y vegetación dispersa en su interior, adicionalmente se observó que la zona se encuentra consolidada y con infraestructura básica como red de agua potable, sanitaria, red eléctrica así como alumbrado público y el paso de transporte público, el cual cuenta con un servicio que se presenta de manera continua, además de constar en algunos de predios que dan frente a la vialidad con actividades comerciales y de servicios, principalmente de tipo básico.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera que el predio ubicado en Calle Los Mendoza N° 5, identificado con la clave catastral 14 01 001 20 014 018, con superficie de 717.00 m², colonia San Antonio de la Punta; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuenta con condiciones de ubicación y superficie adecuadas para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se otorgue el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), así como contar con los siguientes parámetros normativos, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .60, Coeficiente de Utilización (CUS) de 1.8, Altura máxima de construcción de 10.50 metros, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 12.5%, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorizar el cambio de uso de suelo solicitado, y en caso de que se autorice, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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, en donde la participación requerida será definida por dicha dependencia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a la participación ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como al propio Instituto, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla única de Gestión.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación de uso de suelo solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

11.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio 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/2521/2022, de fecha 07 de septiembre de 2022, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

autorice el cambio de uso de suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 014 018, Delegación Felipe Carrillo Puerto, conforme a lo estipulado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2022, en el Punto 6, apartado VII, inciso 12 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea y servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Los Mendoza número 5, identificado con clave catastral 14 01 001 20 014 018, con superficie de 717 metros cuadrados, Colonia San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; de conformidad con la opinión técnica citada en el **considerando 10**, del presente Instrumento.

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

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

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

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

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

SEXTO.- Se instruye a la sociedad solicitante 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.- La sociedad 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 esta le indique previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que presente ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas.

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

NOVENO.- La sociedad solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados 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 de la Opinión Técnica citada en el **considerando 10** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

DÉCIMO SEGUNDO.- La sociedad solicitante deberá garantizar desde el proyecto arquitectónico, contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios al interior del predio para el uso solicitado, así como garantizar de manera independiente a los cajones de estacionamiento un área de carga y descarga, de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro; sin posibilidad de eximirlo de esta responsabilidad.

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, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Consejería Jurídica Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y a la persona moral denominada “Inmobiliaria Compulsa” S.A. de C.V., a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.-----

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

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

SIN TEXTO

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE 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 Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 06 082 02 008 012, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que a la letra señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacionales expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de

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

6. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

7. A través del escrito recibido en la Secretaría de Ayuntamiento, de fecha 8 de junio de 2023, firmado por el C. Octavio Enrique Gómez Pastén, Representante Legal de Prosperity Industrial Real Estate S.A.P.I. de C.V., a su vez representando a Banco Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso F/5108, solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) del 12.5% al 3% a fin de llevar a cabo la regulación de construcción para el predio ubicado en Avenida el Marqués número 40, 40 A, Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, identificado con la clave catastral 14 06 082 02 008 012 con superficie de 35,024.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **74/DAI/2023**.

8. Se acredita la propiedad, constitución de la persona moral y la personalidad del solicitante mediante los siguientes instrumentos Públicos:

- Escritura Pública 244,742, de fecha 30 de marzo de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Marqués, Notario Público Titular de la notaría pública 151, de la demarcación notarial de la Ciudad de México, mediante la cual se acredita la propiedad del predio relacionado en el **considerando 7**, del presente Acuerdo, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00510253/0007, de fecha 9 de abril de 2022.
- A través de la escritura número 2,923, de fecha 20 de julio de 2023, documento pasado ante la fe del Licenciado Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24, de la demarcación notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, mediante la cual se hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico N-2020046590, de fecha 14 de enero de 2021.
- Escritura Pública 247,311, de fecha 26 de julio de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Titular de la notaría pública 24, de la demarcación notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la se hace constar la personalidad del solicitante.

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

10. A través del oficio número **SAY/DAI/847/2023**, de fecha 12 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 mismo con folio **069/23** a través del oficio **SEDES0/DDU/COU/EVDU/727/2023**, de fecha 07 de julio de 2023, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Octavio Enrique Gómez Pasten, Apoderado Legal De Prosperity Industrial Real Estate S.A.P.I. C.V; y a su vez Representando a Banco Actinver, S.A. Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso F/5108, solicita la Modificación al Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 12.5% a 3%, para el predio ubicado en Avenida del Marqués No. 40 y 40 A, Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, identificado con clave catastral 14 06 082 02 008 012, y superficie de 35,024.00 m².

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo la regularización de la construcción antes mencionada y cumplir en cabalidad con la normatividad aplicable para el municipio de Querétaro.

2. A través de la escritura pública No. 2,923 de fecha 20 de julio de 2020, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, notario público titular de la Notaría Pública No. 24, de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar la constitución de la Sociedad Mercantil en la forma de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que otorgan los señores Jordi Sanz Crespo y Octavio Enrique Gómez Pasten, la presente escritura no se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

3. Mediante la escritura pública No. 247,311 de fecha 26 de julio de 2022, pasada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública No. 151, de la Ciudad de México, se hacen constar los poderes que otorga la Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ACTINVER única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable F/5108 a favor de la sociedad denominada Prosperity Industrial Real Estate, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, poder para generar pleitos y cobranzas.

Cabe destacar que dentro de la mencionada escritura el promovente presenta una certificación, por la que comparece el suscrito Lic. Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública No. 151, de la Ciudad de México, mediante la cual hace constar el cambio de dominio de Prudential Bank, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero, a Banco Activer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer bajo el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con el folio Inmobiliario No. 00510253/007 de fecha 9 de abril de 2022.

4. A través de la escritura pública No. 244,742 de fecha 30 de marzo de 2022 pasada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública No. 151, de la Ciudad de México, hace constar el contrato de compraventa de activos que celebra la Institución denominada Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración Número F/5108 identificado para efectos fiscales como “Fideicomiso Industrial VI-A F/5108”, a favor de Invesco Prosperity Real Estate 1, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

Conforme a lo señalado en la citada escritura el predio se identifica con el número 12, de la manzana 15, perteneciente al fraccionamiento Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en el kilómetro 28.5 de la carretera federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el predio cuenta con una superficie de 35,024.00 m², identificado con la clave catastral 14 06 082 02 008 012.

5. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0008, se verificó que el predio en estudio se encuentra localizado en Zona de uso de Protección Ecológica Agrícola (PEA).

6. Mediante el acuerdo de Cabildo de fecha 23 de abril de 2013, publicado en el periódico oficial La Sombra de Arteaga de fecha 31 de mayo de 2013, y en la Gaceta Municipal de fecha 30 de abril de 2013, protocolizado ante la notaría pública No. 6 de la ciudad de Querétaro de fecha 4 de junio de 2013 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con fecha 13 de septiembre de 2013, se autorizó lo relativo al cambio del uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Industrial para las parcelas 192 Z-4 P 1/1 con superficie de 8-50-97.88 hectáreas, 193 Z-4 P1/1 con superficie de 8-68-12.24 hectáreas, 202 Z-4 P 1/1 con superficie de 8-19-39.28 hectáreas, 205 Z-4 P 1/1 con superficie de 8-35-82.68 hectáreas y 206 Z-4 P1/1 con superficie de 8-21-10.14 hectáreas del Ejido Buenavista.

7. Mediante acuerdo de Cabildo de fecha 25 de junio de 2013, publicado en el periódico oficial la Sombra de Arteaga, de fecha 2 de agosto de 2013 y en la Gaceta Municipal, de fecha 16 de julio de 2013, Protocolizado ante la Notaría Pública No. 7 de la ciudad de Querétaro con fecha 23 de agosto de 2013, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro con fecha 2 de octubre de 2013, se autorizó lo relativo al cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), a uso Industrial, para la Parcela 194 Z-4 P1/1 con superficie de 8-49-46.12 hectáreas del Ejido Buenavista.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano emite el dictamen de uso de suelo DUS202201059 de fecha 4 de febrero 2022, mediante el cual una vez analizada la petición, y con base en el antecedente del Dictamen de Uso de Suelo del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro No. DUS201907834 de fecha 1° de agosto de 2019, se dictamina factible para ubicar:

- Dos bodegas de almacenamiento de productos perecederos y no perecederos.

9. El fraccionamiento "Parque Industrial Querétaro", forma parte de una zona industrial que se localiza al norte de la ciudad, contando con accesibilidad al mismo a través de la carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), misma que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación. En dicho Parque Industrial se han establecido diversas empresas con actividades destinadas a la industria mediana, dada su ubicación y a la facilidad que se presenta en la zona por su conexión a través de vías de comunicación como la citada carretera Federal 57, así como la carretera Querétaro – San Miguel de Allende y su conexión con el libramiento que conecta la zona con la Autopista México – Querétaro, localizándose el Parque en un punto neurálgico del país al contar con vías de comunicación que conectan la zona centro del país con la zona norte, sur y bajo del mismo, que aunado a lo anterior y derivado del tipo de empresas ubicadas en la zona, se considera indispensable, contar con medios y elementos que garanticen la comunicación en todos los niveles en la zona.

10. De la visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio cuenta con construcción al interior del predio, en la cual se llevó a cabo una edificación con características de una nave industrial; predio al cual se accesa a través de una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, que cuenta con guarniciones de concreto y banquetas, adicionalmente se observa que en el sitio se cuenta con infraestructura a base de red hidráulica y sanitaria, contando con tendido de red eléctrica en la zona, así como luminarias en postería de concreto. Aunado a lo anterior, para acceder a las instalaciones del Parque Industrial se cuenta con una caseta de vigilancia a través de la cual se maneja un control de acceso a las instalaciones del desarrollo industrial.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento de Querétaro, se considera que cuenta con condiciones para la Modificación al Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) del 12.5% al 3% para el predio ubicado en Avenida del Marqués No. 40 y 40 A, Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, identificado con la clave catastral 14 06 082 02 008 012, y superficie de 35,024.00 m², por lo que de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades y en caso de que se otorgue la autorización a la modificación del Coeficiente de Absorción de Suelo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde e costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorgue el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación a la normatividad por zonificación, respecto del Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) 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 los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación a la normatividad solicitada.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

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/1869/2023**, en fecha **19 de julio 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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 06 082 02 008 012, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio del 2023, en el Punto 8, Apartado VI, 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 modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral **14 06 082 02 008 012**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Instrumento.

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

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

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

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

SEXTO.- Una vez que la sociedad 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.

SÉPTIMO.- La sociedad solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- Se instruye a la sociedad solicitante para que una vez notificada y sabedora del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el **RESOLUTIVO SÉPTIMO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, la sociedad 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.- 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 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 una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la sociedad solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al C. Octavio Enrique Gómez Pastén, Representante Legal de Prosperity Industrial Real Estate S.A.P.I. de C.V., a su vez representando a Banco Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso F/5108.”

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

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de julio del 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 12 036 001, Delegación Municipal Centro Histórico, 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 las promociones recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento, signadas por el ciudadano Felipe Antonio Hernández Zertuche, apoderado legal de la persona moral denominada "DIDOMANI DESARROLLOS", S.A. de C.V., recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 21 de marzo, 9 de mayo y 26 de junio del año 2023, solicita el cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación respecto del coeficiente de ocupación de suelo (COS) a 0.60, coeficiente de utilización de suelo (CUS) a 2.6 y altura máxima permitida de cuatro niveles y su equivalente a 14 metros, para desarrollar un proyecto mixto compuesto por seis departamentos residenciales y dos locales comerciales, misma que se acompaña por el oficio de fecha 21 de febrero del 2023, signado por la ciudadana Liliana Cruz Díaz, Presidente de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Álamos Zona Dorada, en donde manifiesta el no inconveniente para la realización del proyecto mencionado, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **048/DAI/2023**.

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

8.1. Mediante la escritura pública número 71,617, de fecha 25 de julio del año 2019, pasada ante la fe de la licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, notario público titular de la notaría número 31, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se constituye la persona moral y se acredita la personalidad del promovente, documento debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio mercantil electrónico número N-2019074258, el día 17 de septiembre del año 2019.

8.2. A través de la escritura pública número 120,857, de fecha 10 de febrero del año 2020, pasada ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Guerrero, notario público titular de la notaría número 4, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita a propiedad del inmueble en análisis, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio inmobiliario 423088/8, el día 17 de agosto del año 2021.

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

10. A través de los oficios con números SAY/DAI/662/2023, de fecha 11 de mayo del año 2023 y SAY/DAI/931/2023, de fecha 26 de junio del año 2023, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el

dictamen técnico con folio 060/23, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/647/2023, recibido con fecha 4 de julio del año en curso, del cual se desprende lo siguiente:

“Antecedentes:

1. “Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Felipe Antonio Hernández Zertuche, Representante Legal de “DIDOMANI DESARROLLOS”, S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo para desarrollar un proyecto mixto compuesto por seis (6) departamentos residenciales y dos (2) locales comerciales, así como la asignación de los parámetros normativos, respecto de una Altura Máxima Permitida a 4 niveles y su equivalente a 14.00 metros a partir del nivel medio de banquetta, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.6 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.6, para el predio ubicado en Avenida del Roble No. 1, Fraccionamiento Álamos Segunda Sección, identificado con la clave catastral 14 01 001 12 036 001, con superficie de 380.16 m²; ubicado en la Delegación Municipal Centro Histórico.

2. Mediante Escritura Pública No. 71,617 de fecha 25 de julio de 2019, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Titular de la Notaría No. 31, de esta demarcación notarial del Estado de Querétaro, se formaliza la Constitución de la Sociedad denominada “DIDOMANI DESARROLLOS”, Sociedad Anónima de Capital Variable, y se designa como Administrador Único al señor Felipe Antonio Hernández Zertuche.

3. A través de la Escritura Pública No. 120,857 de fecha 10 de febrero de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público, Titular de la Notaría No. 4 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, en la que se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte los C. Alejandra Durán Paulín y Rogelio Dorantes Servién y de la otra parte la Sociedad Mercantil denominada “DIDOMANI DESARROLLOS”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el C. Luis Felipe Hernández Domínguez ; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario No. 00423088/0008 de fecha 17 de agosto de 2021.

De conformidad con la escritura señalada en el párrafo anterior, el Lote de terreno identificado con el número uno (1) de la Manzana ciento diecinueve (119), de la Segunda Sección de la colonia Álamos, se identifica con la clave catastral 14 01 001 12 036 001 y cuenta con una superficie de 380.16 m².

4. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 012/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra localizado en zona de Espacio Abierto (EA).

5. Con fecha 11 de Enero de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Viabilidad de Uso de Suelo del predio ubicado en Avenida del Roble No. 1 del Fraccionamiento Álamos 2ª. Sección, el cual señala que se encuentra localizado en zona de Espacio Abierto (EA) y que con base a su ubicación, de acuerdo a la Norma Técnica Complementaria del fraccionamiento Álamos 2da. Sección y a la tabla de compatibilidades de usos de suelo que forma parte la normatividad del Plan Parcial antes referido, el predio no puede ser destinado a un uso diferente al asignado como Espacio Abierto (EA); motivo por el cual el promotor solicita el cambio de uso de suelo.

6. El fraccionamiento Álamos Segunda Sección corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial, diseñado para el establecimiento de lotes unifamiliares, predominando al interior del fraccionamiento usos habitacionales en donde se han desarrollado viviendas unifamiliares de tipo residencial medio a medio alto, sin embargo sobre las vialidades primarias urbanas que lo circundan como el Boulevard Bernardo Quintana y la Avenida Industrialización se han establecido construcciones que cuentan con una diversidad de actividades de tipo comercial y de servicios de baja y mediana intensidad, lo que ha influido para que sobre las calles locales se genere el estacionamiento de vehículos que asisten a los establecimientos que se han establecido sobre las citadas vialidades, provocando molestia en los habitantes del fraccionamiento, en base a lo cual en coordinación con los colonos se elaboró la citada norma técnica para el fraccionamiento, misma que tiene como propósito el de conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de las colonias y/o fraccionamientos habitacionales, evitando la instalación de usos no compatibles con la vivienda, donde las construcciones guarden una tipología homogénea y acorde con la zona, con lo que se pretende revertir el incremento de usos comerciales en los lotes ubicados al interior del fraccionamiento, limitando los giros que se establecen en su periferia, la cual en virtud de su naturaleza al formar parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, otorga derechos y obligaciones a los particulares.

7. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico y dado que el predio cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA), uso que no cuenta con parámetros asignados y derivado de la petición presentada, el promotor considera la modificación a los parámetros normativos, quedando de la siguiente manera:

Concepto	Normativa por Zonificación Espacio abierto	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.0	0.6	+ 0.60
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	0.0	2.6	+ 2.6
Altura Máxima Permitida	0.00	14 metros (4 Niveles)	+ 14 metros (+ 4 Niveles)

8. De revisión a la Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo, se observó que en predios con zonificación de Espacio Abierto (EA) no es permitido el uso Habitacional además de que el uso Habitacional Comercial y de Servicios solicitado no existe, motivo por el cual solicita el cambio de uso de suelo, por lo que considerando los seis (6) departamentos pretendidos y la superficie de 380.16 m², para la realización de 6 viviendas requiere el uso de suelo Habitacional con densidad de población de 800 Hab./Ha. y Servicios.

9. Respecto al proyecto que se pretende desarrollar al interior del predio, el promotor presenta un anteproyecto que incluye las plantas arquitectónicas y el diseño de cada una en 3D, en el que además de describir como estará conformado, se observa que la edificación contará con un sótano y 4 niveles, en los que se desarrollaran los 6 departamentos y los dos locales comerciales, ubicando el área de estacionamiento en la planta sótano con capacidad para 8 cajones, ubicando 2 más en la planta baja, misma en la que se encontrarán los dos locales y una oficina de administración del condominio, no obstante, se observó en la planta arquitectónica la distribución de 3 espacios arquitectónicos con acceso independiente y baño para cada uno, además de la oficina; adicionalmente señala de manera textual que en los niveles del 1 al 4, se encontrarán los departamentos, puntualizando que se contará con tres prototipos diferentes, dos de ellos con 2 habitaciones completas, cada una con baño propio, cocina, comedor y sala de estar, no obstante solo se presenta una planta tipo en la que se observan 2 de los prototipos señalados; derivado de lo anterior cabe señalar que, en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento lo solicitado, éste debe dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por otro lado, el promotor presenta un escrito de fecha 21 de febrero de 2023, suscrito por la C. Liliana Cruz Díaz, quien se ostenta como Presidenta de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Álamos Zona Dorada, Asociación Civil, mediante el cual informa al Ing. Luis Felipe Hernández Domínguez y Autoridades correspondientes que dicho oficio se extiende a petición de la razón social "DIDOMANI DESARROLOS", S.A. de C.V. para el proyecto denominado "Esquina Álamos", ubicado en circuito Álamos esquina Av. Del Roble, Fraccionamiento, Álamos Segunda Sección, con clave catastral 140100112036001, el cual al mencionar que en su interior está diseñado con seis departamentos residenciales y tres locales comerciales, describiendo los espacios con que contará cada una de las plantas y señalando que la Asociación, no tiene inconveniente en la realización del proyecto, siempre y cuando, se encuentren dentro de la legalidad y cuidando la integridad de los vecinos de la zona para la correcta armonía de todos. Derivado de lo anterior, se sugiere que la acreditación de la Asociación sea validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio se encuentra ubicado en una cabecera de manzana, y considerando la poligonal en curva, éste cuenta con frente al Circuito Álamos, así como a la Avenida del Roble, siendo la primera considerada como vialidad primaria y desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, y en la cual se observa de manera dispersa una entremezcla de usos habitacionales como comerciales, no obstante la Avenida del Roble, es considerada una vialidad local, en la cual predomina la vivienda unifamiliar, así mismo se observa que al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto, adicionalmente se verificó que al interior del predio no se encuentra desarrollada ninguna construcción, observando que únicamente se encuentra delimitado con malla ciclónica, adicionalmente se verificó que la zona cuenta con infraestructura y servicios instalados y operando a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente y de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera que el predio ubicado en Avenida del Roble No. 1, Fraccionamiento Álamos Segunda Sección, identificado con la clave catastral 14 01 001 12 036 001, con superficie de 380.16 m²; Delegación Municipal Centro Histórico, cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se otorgue el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional, Comercial y de Servicios, así como la Modificación de Normatividad por Zonificación respecto a la Altura Máxima de 4 Niveles y su equivalente a 14 metros, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, así como el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.6 para desarrollar un proyecto mixto compuesto por seis (6) departamentos residenciales y dos (2) locales comerciales. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la modificación de uso, así como la asignación a la normatividad por zonificación, 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 el dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción, licencia de funcionamiento y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, debiendo garantizar la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio para su actividad,

ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente.
- 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.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado por 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.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación al área emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que lo solicitado genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad única y exclusivamente de cada una de las dependencias referidas en el presente documento y que sean materia de su competencia, el dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

11. Que derivado del proyecto solicitado, el uso de suelo que se autoriza es el de Habitacional y de Servicios con una densidad de población de 800 hab./ha.

12. 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/1755/2023, de fecha 5 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 12 036 001, Delegación Municipal Centro Histórico**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10** y lo señalado 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 del 2023, en el Punto 9, 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 12 036 001, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con los **considerandos 10 y 11**, del presente Instrumento.

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

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en su caso, con cargo a la persona moral solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO.- Una vez que la persona moral solicitante, cuente con el cumplimiento al **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citado dentro del **considerando 10**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

QUINTO.- La persona moral solicitante queda condicionada, previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, a dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda.

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

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

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- 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.- Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el **RESOLUTIVO DÉCIMO 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 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 PRIMERO.- La persona moral solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H.

Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

DÉCIMO 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.- 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.- La sociedad solicitante deberá obtener el visto bueno de los colonos colindantes, en su caso.

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 a la persona moral solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático, Delegación Municipal Centro Histórico y a la persona moral denominada “DIDOMANI DESARROLLOS” S.A. de C.V., a través de su representante legal.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DE JULIO DEL 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se revoca su similar aprobado en Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo de fecha 28 de enero de 2020, en el punto 9, apartado V, inciso 14, del orden del día, que a la letra señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO A) Y D), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 10 FRACCIÓN IV Y V DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 30 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado en el Considerando que antecede, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 10 fracción V, de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, establece la posibilidad de que los actos administrativos emitidos por la autoridad puedan ser revocados fundada y motivadamente, de manera suficiente, clara y precisa, considerando que toda autorización realizada por el Honorable Ayuntamiento genera a cargo del beneficiario, obligaciones que debe satisfacer en el plazo establecido para ello.
4. El Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, establece en su artículo 30 primer párrafo que el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, se establecerá en el acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.
5. En Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo celebrada el 28 de enero de 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **“Acuerdo por el que se autoriza la donación del predio propiedad municipal, ubicado en Avenida del Parque, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, identificado con clave catastral 14 01 001 28 357 005, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor”**, a favor de la Guardia Nacional con motivo de la implementación y operación del Plan Nacional de Plan Nacional de Paz y Seguridad 2018-2024, emitido por el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.

6. Derivado de lo anterior, mediante el oficio SA/254/2023, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 03 de agosto del año 2023, signado por la licenciada Ana María Osornio Arellano, Secretaria de Administración, señala que dicha Dependencia realizó la inspección del bien inmueble, objeto de la donación, mediante la cual se pudo observar que dicho predio se encuentra baldío, sin alguna construcción, tal y como se muestra en la ficha informativa que anexa al mismo, así mismo señala el incumplimiento al resolutivo **SÉPTIMO.**, que a la letra señala: *“El Donante, deberá iniciar la utilización del bien materia del presente Acuerdo, así como dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el mismo, en un plazo que no excederá de dos años para los bienes sin construir, a partir de la notificación de este Acuerdo, ya que de no hacerlo, el predio deberá ser restituído al Municipio de Querétaro. Así mismo la dotación de servicios de infraestructura que requiera el inmueble donado para la realización de las actividades educativas, correrán a cargo del solicitante”*, por lo cual la Secretaría de Administración de este Municipio, solicita se inicie el proceso de revocación del Acuerdo de Cabildo, de fecha 28 de enero de 2020, mediante el cual se autoriza la donación del predio propiedad municipal, ubicado en Avenida del Parque, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, identificado con clave catastral 14 01 001 28 357 005, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad a lo establecido en el artículo 6, fracciones III, IV y V y el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro.

7. Por lo anteriormente expuesto, en los términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento”**. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/2040/2023, de fecha 09 de agosto del año 2023**, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública dictaminó que realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la **revocación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo de fecha 28 de enero de 2020, en el punto 9, apartado V, inciso 14, del orden del día**, de conformidad con lo relacionado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, en el Punto 6, apartado II, inciso 3 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA la revocación de su similar aprobado en la sesión ordinaria Itinerante de Cabildo de fecha 28 de enero de 2020, en el punto 9, apartado V, inciso 14, del orden del día, de conformidad con lo señalado en el **Considerando 6**, del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Queda revocado en todas y cada una de sus partes el Acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo de fecha de fecha 28 de enero de 2020, en el punto 9, apartado V, inciso 14, del orden del día, relacionado en el **considerando 5**, del presente Acuerdo.

TERCERO.- Se instruye a la Consejería Jurídica y a la Secretaría de Administración para que en el ámbito de sus facultades realicen todas las acciones legales, administrativas y/o cualquier trámite que sea necesario relacionado con la presente revocación.

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.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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", en términos de los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento de conformidad con el artículo 20 fracción XVII, dar a conocer a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Consejería Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y al Donatario a través de su Representante Legal.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DE AGOSTO 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 DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se revoca su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de febrero de 2020, en el punto 4, apartado III, inciso 13, del orden del día, que a la letra señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO A) Y D), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 10 FRACCIÓN IV Y V DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 30 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

CONSIDERANDO:

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado en el Considerando que antecede, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 10 fracción V, de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, establece la posibilidad de que los actos administrativos emitidos por la autoridad puedan ser revocados fundada y motivadamente, de manera suficiente, clara y precisa, considerando que toda autorización realizada por el Honorable Ayuntamiento genera a cargo del beneficiario, obligaciones que debe satisfacer en el plazo establecido para ello.
4. El Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, establece en su artículo 30 primer párrafo que el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, se establecerá en el acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.
5. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 18 de febrero de 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el ***“Acuerdo por el que se autoriza la donación del predio propiedad municipal, ubicado en Calle pino sin número, en el Fraccionamiento Puerta de Belén, identificado con la clave***

catastral 140100131514013, Delegación Municipal Epigmenio González”, a favor de la Asociación Civil denominada Comisión Unidos VS Trata A.C.

6. Derivado de lo anterior, mediante el oficio SA/245/2023, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 24 de julio del año 2023, signado por la licenciada Ana María Osornio Arellano, Secretaria de Administración, señala que dicha Dependencia realizó la inspección del bien inmueble, objeto de la donación, mediante la cual se pudo observar que dicho predio se encuentra baldío, sin alguna construcción, tal y como se muestra en la ficha informativa que anexa al mismo, así mismo señala el incumplimiento al resolutivo **SÉPTIMO.**, que a la letra señala: *“Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el donatario, realicen los trámites correspondientes a efecto de formalizar la donación del predio en Escritura Pública, en la inteligencia de que los gastos que se deriven de la misma, correrán a cargo de la COMISIÓN UNIDOS VS TRATA ASOCIACIÓN CIVIL (A.C.), debiendo la Oficina del Abogado General, remitir copia certificada de dicha Escritura Pública misma deberá de estar debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, y una vez ocurrido lo anterior remita a la Secretaría de Administración”,* por lo cual la Secretaría de Administración de este Municipio, solicita se inicie el proceso de revocación del Acuerdo de Cabildo, de fecha 18 de febrero de 2020, mediante el cual se autoriza la donación del predio propiedad municipal, ubicado en Calle pino sin número, en el Fraccionamiento Puerta de Belén, identificado con la clave catastral 140100131514013, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad a lo establecido en el artículo 6, fracciones III, IV y V del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro.

7. Por lo anteriormente expuesto, en los términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento”.** La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/2040/2023, de fecha 09 de agosto del año 2023,** remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública dictaminó que realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la **revocación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de febrero de 2020, en el punto 4, apartado III, inciso 13, del orden del día,** de conformidad con lo relacionado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, en el Punto 6, apartado III, inciso 4 del orden del día, por Unanimidad de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA la revocación de su similar aprobado en la sesión ordinaria de Cabildo de fecha 18 de febrero de 2020, en el punto 4, apartado III, inciso 13, del orden del día, de conformidad con lo señalado en el **Considerando 6**, del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Queda revocado en todas y cada una de sus partes el Acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha de fecha 18 de febrero de 2020, en el punto 4, apartado III, inciso 13, del orden del día, relacionado en el **considerando 5**, del presente Acuerdo.

TERCERO.- Se instruye a la Consejería Jurídica y a la Secretaría de Administración para que en el ámbito de sus facultades realicen todas las acciones legales, administrativas y/o cualquier trámite que sea necesario relacionado con la presente revocación.

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.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", en términos de los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento de conformidad con el artículo 20 fracción XVII, dar a conocer a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Consejería Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Coordinación Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y a la COMISIÓN UNIDOS VS TRATA ASOCIACIÓN CIVIL (A.C.) a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 DE AGOSTO 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 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 15 de agosto del 2023, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que reconoce como beneficiaria del finado **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ** a la ciudadana **TERESITA JUÁREZ MARTÍNEZ** y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 126, 127, 128, 132 BIS FRACCIÓN I, 144, 145, 147 FRACCIÓN II, DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XXXVII Y PENÚLTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 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. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Querétaro, establece que el municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.

3. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, el derecho a la jubilación y a la pensión por vejez o muerte, nace cuando el trabajador, el cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en esta Ley y satisfagan los requisitos que la misma señala. Asimismo, en su segundo párrafo el artículo antes señalado establece que los trabajadores que teniendo derecho a una jubilación o a una pensión por vejez, llegasen a fallecer, sus beneficiarios tendrán derecho a recibir la pensión por muerte, mediante los requisitos y procedimientos que señala esta Ley.

4. De conformidad con lo establecido en el artículo 128 del ordenamiento señalado en el considerando antes referido la autorización de la jubilación o pensión de que se trate se emitirá, mediante dictamen, por la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda. Así mismo el artículo en cita dispone que la pensión por muerte se entenderá como el derecho de los beneficiarios a la continuidad inmediata después del fallecimiento del trabajador jubilado o pensionado, del pago de las percepciones que le eran cubiertas o, en su caso, de los que, no teniendo dicha calidad, hayan cumplido con los requisitos que la ley establece para obtener su derecho de jubilación o pensión por vejez.

5. De igual manera el artículo 131 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, señala que la edad y el parentesco de los trabajadores con sus familiares, se acreditarán en los términos de la legislación vigente.

6. De acuerdo a lo establecido en el artículo **144 fracción I**, de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, se otorgará pensión por muerte cuando fallezca el trabajador jubilado o pensionado, o que no teniendo esta calidad, haya cumplido con los requisitos que la Ley establece para obtener el derecho a su jubilación o pensión por vejez, a la **esposa o esposo del trabajador fallecido**.

7. Asimismo acorde a lo estipulado en el artículo 145 de la citada Ley, señala que los beneficiarios de trabajadores jubilados o pensionados que se encuentren en el supuesto del artículo 144, tendrán derecho a una pensión equivalente a la percepción que éstos venían percibiendo hasta antes de su fallecimiento.

8. Por escrito de fecha 06 de julio del 2023, la ciudadana **TERESITA JUÁREZ MARTÍNEZ**, en su carácter de cónyuge supérstite del finado **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ**, solicitó al Presidente Municipal el otorgamiento de pensión por muerte.

9. Con fecha 7 de julio del 2023, la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ**, con número de empleado 7007, prestó sus servicios en este Municipio de Querétaro del 22 de febrero de 1995 al 24 de marzo del 2015, fecha en que el H. Ayuntamiento aprobó

el acuerdo relativo a su pensión por vejez, habiendo desempeñado como último puesto laboral el de Auxiliar de Seguridad "A", en la Unidad de Mantenimiento de Centros y Parques Recreativos Delegacionales del Instituto del Deporte y la Recreación del Municipio de Querétaro. Así mismo señala que con fecha 01 de abril de 2016, fue publicado en el Periódico Oficial la Sombra de Arteaga, decreto por el que se le concedió pensión por vejez, misma que disfruto hasta el 21 de julio del 2022, fecha en la que falleció, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por el pensionado, fue de \$5,613.62 (CINCO MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS 62/100 MONEDA NACIONAL), según la documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección, radicándose el presente bajo el número de expediente CHPCP/147/DPC/2023.

10. El 21 de julio del 2022, a la edad de 68 años, falleció, **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ**, tal y como se desprende del acta de defunción número 3035, libro 16, oficialía 1 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.

11. Que la C. **TERESITA JUÁREZ MARTÍNEZ**, contrajo matrimonio con el finado **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ**, lo cual se acredita mediante acta de matrimonio número 47, libro 1, Oficialía 3 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.

12. Por oficio número DRH/DRL/1796/2023, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el 18 de julio del 2023, la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, remite la petición de la ciudadana **TERESITA JUÁREZ MARTÍNEZ**, cónyuge supérstite del finado **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ**, relativa a la solicitud de pensión por muerte, para ser sometida a consideración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, anexando al mismo documentos consistentes en:

- a) Publicación del Decreto por el cual se concedió a **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ**, pensión por vejez de fecha 01 de abril de 2016, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".
- b) Copia certificada del acta de defunción del finado, **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ**, la cual se identifica con el número 3035, libro 16, oficialía 1 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- c) Solicitud de fecha 06 de julio del 2023, signada por la ciudadana **TERESITA JUÁREZ MARTÍNEZ**, cónyuge supérstite del finado **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ**, relativa a la solicitud de pensión por muerte.
- d) Dos últimos recibos pago del trabajador fallecido.
- e) Constancia de ingresos de fecha 7 de julio del 2023, expedida por la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro.
- f) Copia certificada del acta de matrimonio número 47, libro 1, Oficialía 3 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.

De la misma forma la licenciada M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, remitió la siguiente documentación:

- a) Copia certificada del acta de nacimiento de **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ**, la cual se identifica con el número 2, libro 1, oficialía 1 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- b) Copia certificada del acta de nacimiento de **TERESITA JUÁREZ MARTÍNEZ**, la cual se identifica con el número 581, libro 2, oficialía 1 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- c) Copia certificada de la identificación oficial de la peticionaria **TERESITA JUÁREZ MARTÍNEZ**.
- d) Dos fotografías tamaño credencial.
- e) Declaratoria de Beneficiarios emitida por el Tribunal de Conciliación y Arbitraje del Estado de Querétaro.

De conformidad por lo dispuesto en el artículo 145 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, los beneficiarios de trabajadores jubilados o pensionados que se encuentren en el supuesto del artículo 144 del mismo ordenamiento, tendrán derecho a una pensión equivalente a la percepción que estos venían percibiendo hasta antes de su fallecimiento.

13. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/2040/2023 de fecha 9 de agosto del 2023, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su estudio y consideración.

14. Por lo anterior y en cumplimiento a los artículos 126, 127, 128, 131, 132 Bis fracción I, 144 fracción I, 145, 147 fracción II inciso i) de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y acorde a la solicitud remitida por la Dirección de

Recursos Humanos de este municipio es procedente reconocer como beneficiaria para efectos de la pensión por muerte del finado **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ** a la ciudadana **TERESITA JUÁREZ MARTÍNEZ** y aprobar dar inicio al trámite de pensión por muerte.

15. En relación a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado II, inciso 2) del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“ ... A C U E R D O

PRIMERO. Se reconoce como beneficiaria del finado **JOSÉ RAÚL PÉREZ RAMÍREZ** a la ciudadana **TERESITA JUÁREZ MARTÍNEZ** y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte.

SEGUNDO. En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 20 fracciones IX y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo y el original de la solicitud a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes relativos a la concesión de la pensión por muerte que nos ocupa.

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

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

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha 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 del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Humano y Social, del Instituto del Deporte y la Recreación del Municipio de Querétaro y de la Dirección de Recursos Humanos...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 16 DE AGOSTO DEL 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

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

SIN TEXTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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

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

CONSIDERANDOS

- 1.** Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a)** Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b)** Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

- 3.** Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30, fracción I que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia. De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II, incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

- 4.** En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de noviembre del 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

"... ACUERDO

PRIMERO. *Se deja sin efecto el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 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).

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.*

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

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

6. Mediante escrito de fecha 26 de mayo de 2023, dirigido a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible la Lic. Tania Palacios Kuri, el señor Bernardo Eulogio Perera del Palacio, Representante Legal Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuerte de Pago, identificado como número CIB/2875, solicitó la Venta Provisional de Lotes del **Desarrollo Habitacional y Comercial denominado “Cuadrante Centro Sur I”**, para el predio localizado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 52,643 de fecha 23 de marzo de 2018, ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Titular de la Notaría 218, de la Ciudad de México, se hace constar el convenio de aportación al contrato de fideicomiso de administración y fuente de pago identificado con el número CIB/2785, (en lo sucesivo el convenio), que celebran por una parte los señores:

Roberto Ruiz Rubio, en lo sucesivo el Fideicomitente A-1, representando por Federico Ruiz Rubio, en lo sucesivo Fideicomitente A-2; Ma. Del Consuelo Margarita Ruiz Rubio, en lo sucesivo Fideicomitente A-3; Ma. Del Consuelo Margarita Ruiz Rubio, en lo sucesivo Fideicomitente A-4; Martha Ruiz Rubio, en lo sucesivo Fideicomitente A-5; Pedro Ignacio Zaldumbide Ruiz, en lo sucesivo Fideicomitente A-6, y Susana Zaldumbide Ruiz en lo sucesivo Fideicomitente A-7, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominará Fideicomitentes A.

Por otra parte CIBANCO, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, que actúa únicamente como Fiduciario o CIBANCO y junto con los Fideicomitentes A, en su carácter se Fiduciario del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuerte de Pago, identificado como número CIB/2874, representado en este acto por Mara Patricia Sandoval Silva y Norma Serrano Ruiz en la comparecencia CIBANCO, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso de Administración, identificado con el Número CIB/2873, quedando como Fideicomitente B, productor de ingresos y en conjunto con el Fideicomitente B, se les denominará Fideicomitentes B.

2. Mediante Escritura Pública número 63,777 de fecha 25 de noviembre de 2019, ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villareal, Titular de la Notaría número 201 de la Ciudad de México, se hace constar los Poderes Generales para Pleitos y Cobranzas y par Actos de Administración limitados que CIBANCO, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, que actúa únicamente como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuerte de Pago, identificado como número CIB/2875, representado por sus Delegados Fiduciarios, los señores Norma Serrano Ruiz y Eduardo Cavazos González, otorga a favor de los señores Francisco Javier Barrios Sánchez, Roberto Pulido London, Carlos Asali Harfuch, José Luis Soberanes Torres, José Ramón del Rio Rivero, Fernando Castro Armelina y **Bernardo Eulogio Perera del Palacio**.
3. Mediante Escritura Pública número 52,688 de fecha 23 de diciembre de 2019, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría número 35 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el Folio Inmobiliario: 00343759/0002 de fecha 05 de diciembre de 2019, se hace constar:

- I. El contrato de compraventa a plazos y la constitución de garantía hipotecaria en primer lugar y grados por una parte la sociedad mercantil denominada Grandes Superficies de México, S.A de C.V., a quien se le denomina la parte vendedora

y por otra parte CIBANCO, S. A. I. de B. M., como Fiduciario en el fideicomiso número CIB/2875, a quien se le denomina la parte compradora.

II. La constitución de la garantía hipotecaria en primer lugar y grado, que otorga parte CIBANCO, S. A. I. de B. M., como Fiduciario en el fideicomiso número CIB/2875, a quien en lo sucesivo se le denominará el Garante Hipotecario a favor de Grandes Superficies de México, S.A de C.V., a quien en lo sucesivo se le denomina el Acreedor Hipotecario.

4. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de septiembre del 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Plan Maestro denominado "MIRA CENTRO SUR DOS", para el incremento de densidad, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, número 502, Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
5. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU /FC/7169/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019, emite el alineamiento vial, para el predio ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP470/20 de fecha 09 de julio de 2020, emite la factibilidad de los servicios de energía eléctrica, para el predio localizado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
7. La Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. CEI/SI/DPCH/00507/2020 de fecha 19 de agosto de 2020 emite la validación del Estudio Hidrológico para el predio, ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
8. La Dirección de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas, emite el plano de Deslinde Catastral folio DC2020057 con fecha 06 de enero de 2021, para el predio identificado con la clave catastral 140100136045001, con la superficie según el levantamiento de 94,290.630 m², el cual se encuentra ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
9. Mediante Escritura Pública número 54,502 de fecha 19 de febrero de 2021 ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría número 35 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el Folio Inmobiliario 00343759/0008 de fecha 09 de julio de 2021, se hace constar la protocolización de Deslinde Catastral con folio DC2020057 con fecha 06 de enero de 2021, para el predio identificado con la clave catastral 140100136045001, con la superficie según el levantamiento de 94,290.630 m², el cual se encuentra ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
10. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. DDDF/01974/2021, SCG-15790-21 de fecha 24 de septiembre de 2021, expediente QR-005-20-D1, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un Conjunto Habitacional para 300 viviendas y 5 Locales Comerciales, con vigencia hasta el 24 de marzo de 2022, para el predio localizado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
11. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. DDDF/02002/2021, SCG-16798-21 de fecha 24 de septiembre de 2021, expediente QR-005-20-D, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un Conjunto Habitacional para 900 viviendas, con vigencia hasta el 27 de marzo de 2022, para el predio localizado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
12. La Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, mediante Dictamen Previo de Obra número CMPC/DPO/454/2021 de fecha 28 de octubre de 2021, para el predio ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
13. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza el Dictamen de Uso de Suelo número DUS202104673 de fecha 08 de junio de 2021, para una superficie de 94,360.358 m², para un Fraccionamiento de

Condominios ubicado en en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

14.La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS202203014 de fecha 22 de abril de 2022, autoriza la modificación del DUS202112554 de fecha 15 de diciembre de 2021, para una superficie de 94,360.358 m² de uso Comercial/Servicios/Habitacional, para un Fraccionamiento de Condominios de la siguiente manera:

- UN ÁREA PARA CONDOMINIO, CON LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO.
- UN ÁREA PARA CONDOMINIO, CON LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO.
- UN ÁREA PARA CONDOMINIO, CON LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO.
- UN ÁREA PARA CONDOMINIO CON CIEN (100) VIVIENDAS Y/O LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO.
- UN ÁREA PARA CONDOMINIO CON CIEN (100) VIVIENDAS.
- UN ÁREA PARA CONDOMINIO, CON LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO.
- UN ÁREA PARA CONDOMINIO, CON LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO
- UN ÁREA PARA CONDOMINIO, CON LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIO.

Ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

15.La Secretaría de Finanzas, emite el Recibo de pago No. B-37667 de fecha 01 de febrero de 2022, del pago del impuesto predial para el predio ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

16.La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emite Cédula de Identificación Fiscal, para la Razón Social: Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de pago número CIB/2875, RFC: FIA180322GC4, con domicilio en Avenida Paseo de las Palmas, número 215, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, en la Ciudad de México.

17.La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/165/2022 de fecha 01 de abril de 2022, emite la Autorización del Impacto Ambiental para el proyecto que se denominará Cuadrante Centro Sur, que se pretende realizar en una superficie de 94,360.38 m², para dos edificaciones de máximo 18 niveles, para 150 viviendas cada uno, con centro recreativo, cine, área comercial, área verde y estacionamiento que se refiere a las medidas que mitigan los impactos ambientales y que obliga al cumplimiento de las misma para el predio ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con clave catastral: 140100136045001, en el Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

18.La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/367/2022 de fecha 28 de julio de 2022, emite la Modificación del Impacto Ambiental para el proyecto que se denominará Cuadrante Centro Sur, que se pretende realizar en una superficie de 94,360.38 m², para 5 lotes de comercio y servicio, que incluye corporativo y hotel, 4 lotes de uso mixto para un total de 300 viviendas (habitacional, comercial, servicios y una casa de retiro) en un máximo de 18 niveles; antena, quioscos, tótem, áreas verdes y vialidades para el predio ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con clave catastral: 140100136045001, Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

19.La Comisión Federal de Electricidad emite Visto Bueno, mediante planos de fecha diciembre de 2021 y 2022, de la red subterránea de media tensión, red subterránea de baja tensión y detalles para el predio, ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

20.La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/12132/2022 de fecha 05 de octubre de 2022, autorizó el Visto Bueno de Lotificación, para el **Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I"**, ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

21.Por lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 191: *El Visto Bueno del Proyecto de Lotificación, consiste en la aprobación que realice la autoridad competente, al plano del fraccionamiento que presente el desarrollador y en el que deberá contemplarse la distribución de lotes, ubicación de vialidades, los accesos de entrada y*

salida y carriles de aceleración o desaceleración; así como la transmisión a título gratuito de la superficie para equipamiento urbano y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite.

Conforme a lo anteriormente señalado se **AUTORIZA la Lotificación del Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I"**, ubicado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, quedando las superficies de la siguiente manera:

DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CUADRANTE CENTRO SUR I				
TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE M²	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
COMERCIAL Y SERVICIOS	17,767.11	18.83	4	0
COMERCIAL, SERVICIOS HABITACIONAL	9,529.29	10.10	3	100
COMERCIAL, SERVICIOS HABITACIONAL	2,439.13	2.59	1	100
COMERCIAL Y SERVICIOS	596.08	0.63	2	0
COMERCIAL, SERVICIOS HABITACIONAL	47,525.96	50.37	1	100
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA	1,061.4	1.12	1	0
VIALIDAD (ARROYO VEHICULAR)	9,515.61	10.08	0	0
BANQUETA	5,912.29	6.27	0	0
RESTRICCIÓN ELÉCTRICA (CFE)	0	0.00	0	0
ACOMETIDA CFE EXISTENTE EN VIALIDAD	13.49	0.01	0	0
ÁREA SECCIONADOR EN LOTE 3 (ÁREA INCLUIDA EN EL LOTE 3)	6.59	0.00	0	0
TOTAL	94,360.38	100.00 %	12	300

En relación a lo dispuesto 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 y espacios comunes la superficie total, por concepto de Vialidades (arroyo vehicular) una superficie de 9,515.61 m²; y por concepto de banquetas una superficie de 5,912.29 m².

Se tiene por cumplida la obligación de transmitir a favor del Municipio de Querétaro del diez por ciento de la superficie total del predio, lo anterior autorizado mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de febrero de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Recepción de las áreas de donación que faltan por transmitir al Municipio de Querétaro y Autorización para urbanizar una vialidad sobre la sección identificada como donación del área verde de la Zona Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández.

22. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/0318/2022/2022, SCG-3606-22 de fecha 03 de marzo de 2022, expediente QR-005-20-D, emite prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un Conjunto Habitacional, para 900 viviendas, con vigencia hasta el 27 de marzo de 2022, para el predio localizado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

23. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/0319/2022/2022, SCG-3608-22 de fecha 03 de marzo de 2022, expediente QR-005-20-D1, emite prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un Conjunto Habitacional, para 300 viviendas y 5 Locales Comerciales, con vigencia hasta el 24 de marzo de 2022, para el predio localizado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

24. Mediante acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 47/23, de fecha 28 de octubre de 2023, se autorizó la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I", para el predio localizado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, con clave catastral: 140100136045001, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

25. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el expediente EXP.- 47/23 de fecha 28 de octubre de 2023, se autorizó la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I", el Desarrollador presenta:

QUINTO. Recibos emitidos por la Secretaría de Finanzas por los pagos de los derechos e impuestos del Acuerdo:

- Recibo oficial No. B-73367 de fecha 11 de noviembre de 2022, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Nomenclatura, de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial.
- Recibo oficial No. B-73480 de fecha 14 de noviembre de 2022, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Supervisión para el Desarrollo Habitacional y Comercial.
- Recibo oficial No. B-75187 de fecha 06 de diciembre de 2023, por el Impuesto de Superficie Vendible Mixta (Comercial, Servicios y Habitacional) del Desarrollo Habitacional y Comercial.
- Recibo oficial No. B-73368 de fecha 11 de noviembre de 2022, por los servicios prestados Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación, del Desarrollo Habitacional y Comercial.
- Recibo oficial No. B-73365 de fecha 11 de noviembre de 2022, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización, Desarrollo Habitacional y Comercial .
- Recibo oficial No. B-73366 de fecha 11 de noviembre de 2022, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Denominación, para el Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I", como se señala en el Considerando 31, del presente Estudio Técnico.

SEXTO. Mediante Escritura Pública número 58,136 de fecha 28 de abril de 2023, ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría número 35 de esta demarcación, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de las vialidades y espacios comunes la superficie total, por concepto de Vialidades (arroyo vehicular) una superficie de 9,515.61 m²; y por concepto de banquetas una superficie de 5,912.29 m² del Desarrollo Habitacional y Comercial.

SÉPTIMO. El Desarrollador presentó ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible en un periodo máximo de 120 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento:

- La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/284/2023, folio de referencia SEMOV*9347-2023/21-24 de fecha 15 de marzo de 2023, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, para el Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I".
- La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/351/2023, folio de referencia SEMOV*9678-2023/21-24 de fecha 31 de marzo de 2023, emitido la asignación de aportaciones de los aprovechamientos del dictamen impacto en movilidad, para el Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I".
- La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/719/2023 de fecha 14 de abril de 2023, emitido la autorización del Proyecto de Alumbrado Público Autorizado para el, Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I".

TRANSITORIO PRIMERO. Mediante Escritura Pública número 58,135 de fecha 28 de abril de 2023, ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Número 35 de esta demarcación, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

TRANSITORIO TERCERO. Publicaciones de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, primera publicación de fecha 07 de marzo de 2023, Año II, número 38, Tomo II, segunda publicación de fecha 21 de marzo de 2023, Año II, número 39, Tomo II y publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga, primera publicación Tomo CLVI de fecha 21 de abril de 2023, número 26 y segunda publicación Tomo CLVI De fecha 28 de abril de 2023, número 28.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitido mediante oficio No. DDU/COU/FC/1454/2023 de fecha 19 de abril de 2023, emitió el avance de las obras de urbanización del Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I".

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 Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I", cuenta con un avance estimado de 69.73% en las obras de urbanización ejecutadas en complementación de dicha etapa en mención, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$8,049,375.47 (ocho millones cuarenta y nueve mil trescientos setenta y cinco pesos 47/100 M.N.) correspondiente al 30.27% de obras pendientes por realizar.

27.La afianzadora SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., emitió la fianza 2788130 de fecha 19 de abril de 2023, a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la terminación de la obras de urbanización por un monto correspondiente que asciende a la cantidad de \$8,049,375.47 (ocho millones cuarenta y nueve mil trescientos setenta y cinco pesos 47/100 M.N.).

28.Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes Lotificación, para el Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I", resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, la cantidad de \$10,354.28. (*Diez mil trescientos cincuenta cuatro pesos, 28/100 M.N.*).

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/1757/2023, DE FECHA 05 DE JULIO DE 2023, SE INFORMA QUE EL DÍA 23 DE JUNIO DE 2023, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA CUAL POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DEL DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CUADRANTE CENTRO SUR I, DELEGACIÓN MUNICIPAL JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ.

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 del Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I"**, localizado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia, que la establecida, en la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización, del Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I".

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 por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes, para el Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I", como lo señala el considerando 28, 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.

3. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 120 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, de la Escritura Pública número 58,136 de fecha 28 de abril de 2023 y de la Escritura Pública número 58,135 de fecha 28 de abril de 2023.

- 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.** 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.
- 6.** 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 Josefa Vergara y Hernández 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.
- 7.** 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.
- 8.** 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.
- 9.** El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas la Municipio de Querétaro.
- 10.** El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 11.** El Desarrollador 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.
- 12.** De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
- 13.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
- 14.** 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.
- 15.** El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
- 16.** 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.

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; 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.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro). (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO); OCTAVO. SE INSTRUYE A LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO A LA CONSEJERÍA JURÍDICA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, A DAR SEGUIMIENTO A LAS TRANSMISIONES GRATUITAS A FAVOR DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUE SE DERIVEN DE ÉSTA DELEGACIÓN DE FACULTADES, PARA DAR CERTEZA TÉCNICA, JURÍDICA Y ADMINISTRATIVA; DÉCIMO PRIMERO. ESTE ACUERDO NO EXIME A LOS SERVIDORES PÚBLICOS QUE DESEMPEÑEN LAS FUNCIONES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE ACUERDO DE COMPARECER Y, EN SU CASO, RESPONDER ANTE LAS AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS POR LA EMISIÓN Y, EN SU CASO, RESPONSABILIDAD DE SUS ACTOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Venta Provisional de Lotes del Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I"**, localizado en la Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote 33 de la Reserva Centro Sur, en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, con superficie de 94,360.380 m², Desarrollo Urbano Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia, que la establecida, en la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización, del Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I".

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 por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes, para el Desarrollo Habitacional y Comercial "Cuadrante Centro Sur I", como lo señala el considerando 28, 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.

TERCERO. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 120 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, de la Escritura Pública número 58,136 de fecha 28 de abril de 2023 y de la Escritura Pública número 58,135 de fecha 28 de abril de 2023.

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. 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.

SEXTO. 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 Josefa Vergara y Hernández 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad y al Señor Bernardo Eulogio Perera del Palacio, Representante Legal Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuerte de Pago, identificado como número CIB/2875.

Querétaro, Querétaro, a 11 de julio de 2023
A t e n t a m e n t e

Lic. Tania Palacios Kuri
Secretaria de Desarrollo Sostenible

.....

SIN TEXTO

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

Por medio del presente y en atención al oficio SAY/DAI/904/2023, le informo que en virtud de haber dado cumplimiento con lo establecido en los Artículos 8 y 12 de las Reglas de Operación del Programa para Agilizar la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro, la Dirección de Operaciones aprueba el Dictamen Técnico, respecto a la autorización de la entrega-recepción definitiva de sus obras de urbanización.

Colonia o vialidad	Delegación	Observaciones
Fraccionamiento Cumbres del Lago (1ª Etapa.)	Santa Rosa Jáuregui	<ul style="list-style-type: none">• La superficie de rodamiento a base de pavimentos de pórfido se encuentran ejecutadas en su totalidad.• Las banquetas de concreto se encuentran ejecutadas en su totalidad.• Las guarniciones de concreto se encuentran ejecutadas en su totalidad.

Se hace mención que una vez publicado el Dictamen Técnico en la Gaceta Municipal, El Desarrollador, deberá acudir a las oficinas el Departamento de Dirección de Operaciones con la documentación correspondiente (resolutivo), para su integración al registro y archivo correspondiente.

Sin más por el momento, me despido quedando a sus órdenes.

Atentamente
"Querétaro, La Ciudad que queremos"

M. en A. C. Ángel Herrera Ramírez
Director de Operaciones

Reglas de Operación

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Las presentes reglas tienen por objeto regir la operación del Programa Tu Beca en el Municipio de Querétaro.

Artículo 2. Alineación del Programa

El Programa Tu Beca, se encuentra alineado en el ámbito de competencia de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social, previsto en el artículo 74 –fracción IV- del Código Municipal de Querétaro, garantizando que la aplicación del presente Programa contribuya a que los estudiantes que se encuentren en una situación económica adversa, puedan continuar sus estudios mediante apoyos integrales que contribuyan a la disminución de la deserción escolar.

Artículo 3. Del Objetivo del Programa

Objetivo General

El Programa Tu Beca, tiene como propósito contribuir a la permanencia y conclusión escolar, apoyando mediante el otorgamiento de una beca económica a estudiantes que actualmente se encuentren en una situación económica adversa y estén cursando los niveles de secundaria, preparatoria y licenciatura en instituciones públicas que se ubiquen en el Municipio de Querétaro o municipios colindantes y/o vecinos.

Objetivos específicos

- a) Impactar favorablemente en los factores personales, familiares y sociales que contribuyen a la permanencia escolar.
- b) Implementar acciones conjuntas entre el Municipio de Querétaro, la iniciativa privada, las organizaciones de la sociedad civil y el sector educativo para favorecer el desarrollo social.

Artículo 4. Meta Programada y población objetivo

Anualmente se busca beneficiar con becas económicas hasta 9,400 estudiantes de escuelas públicas del Municipio de Querétaro repartidas en los diversos niveles educativos contemplados en las presentes Reglas de la siguiente forma:

a) Becas

Nivel Educativo	No. De becas
Secundaria	4,580
Preparatoria	2,500
Licenciatura	2,320
Total	9,400

Artículo 5. Glosario de términos.

Se entenderá, en singular o plural, por:

Actividad de corresponsabilidad: Talleres o acciones con un enfoque hacia la formación humana, que contribuyan al fortalecimiento de los valores en sociedad, así como todas aquellas actividades colaborativas organizadas por el Departamento, dirigidas a las personas beneficiarias o a los padres de familia.

Beca: Apoyo económico directamente entregado a las personas beneficiarias, que formen parte de la población objetivo del Programa y cumplan con los criterios de selección de las Reglas de Operación.

Beneficios Principales: Aquellos que se constituyen en retribuciones monetarias.

Beneficios Complementarios: Aquellos que se traducen en ayudas que trascienden en algún rubro relacionado con el desempeño escolar de los solicitantes.

Comité: Comité Técnico de Asignación de Beneficios.

Convocatoria: Publicación dirigida a la ciudadanía en general del municipio de Querétaro, donde se da a conocer el Programa Tu Beca, así como las fechas y mecanismo de participación, que se publica por medio impreso o electrónico, por parte del Departamento.

Departamento: Departamento de Inclusión Social adscrito a la Dirección de Fomento e Inclusión Social de la Subsecretaría de Fomento y Desarrollo Integral.

Dirección: Dirección de Fomento e Inclusión Social adscrita a la Subsecretaría de Planeación y Fomento al Desarrollo Social de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social.

Discapacidad: Falta o limitación de alguna facultad física o mental que imposibilita o dificulta el desarrollo normal de la actividad de una persona.

Estudio socioeconómico: Documento que permite conocer a fondo el entorno económico, social, cultural y laboral de una persona. Este tiene la finalidad de validar la información de cada uno de los candidatos durante un proceso de selección.

Educación Inicial: favorece el desarrollo físico, cognoscitivo, afectivo y social de los menores en su primera etapa antes del preescolar.

Educación Especial: Está destinada a individuos con discapacidades transitorias o definitivas, así como a aquellos con aptitudes sobresalientes.

Educación Básica: Compuesta por los niveles de preescolar, primaria y secundaria.

Educación Media Superior: Tiene carácter propedéutico y terminal, y comprende el nivel de bachillerato o de los equivalentes a éste, así como la educación profesional que no requiere bachillerato o sus equivalentes.

Educación Superior: Se imparte después del bachillerato o de sus equivalentes. Está compuesto por los técnicos superiores universitarios, licenciatura, especialidad, maestría y el doctorado.

Educación Indígena: Aquella que se ofrece en los pueblos y comunidades que por sus características lingüísticas y culturales la requieran.

Educación para Adultos: Destinada a individuos de quince años o más que no hayan cursado o concluido la educación primaria y secundaria, a través de servicios de alfabetización, educación primaria y secundaria, así como la formación para el trabajo, con las particularidades adecuadas a la población.

Familias: Grupo de personas que están unidas por un lazo consanguíneo.

Jefe de Departamento: Jefe de Departamento de Inclusión Social adscrito a la Dirección de Fomento e Inclusión Social.

Licenciatura: Nivel educativo de tipo superior, que engloba cualquier formación profesional enfocada a indistintas áreas, incluyendo las de educación normal y considerando que para dicho nivel no se contemplará estudios propedéuticos, prácticas profesionales, servicio social y/o proceso de titulación.

Lista de Candidatos: Documento que contiene la relación de los solicitantes que cumplieron con los requisitos y documentos solicitados en las presentes Reglas y que aspiran a la obtención del beneficio.

Lista de Ponderación: Documento que contiene la relación de candidatos, ordenada por criterio de puntuación de mayor a menor.

Municipios Colindantes y/o vecinos: Los municipios de Huimilpan, Colón, El Marqués, Tequisquiapan, Corregidora y Pedro Escobedo.

Persona Beneficiaria: Estudiante que recibe el beneficio.

Personal del departamento: Promotor de inclusión social, analista, auxiliar administrativo, asistente y demás personal adscrito al Departamento de Inclusión Social.

Preparatoria: Nivel educativo de tipo medio superior, en donde se engloba bachillerato general, bachillerato tecnológico, bachillerato artístico, profesional técnico bachiller, telebachillerato comunitario, sistema semiescolarizado UAQ y COBAQ.

Presidente: Presidente del Comité Técnico de Asignación de Beneficios.

Programa: Programa Tu Beca.

Reglas: Las presentes Reglas de Operación del Programa Tu Beca.

Renovación: Trámite que realiza la persona beneficiaria para continuar recibiendo el beneficio.

Sistema: Programa informático diseñado para llevar a cabo el registro de solicitantes, control y validación de la documentación presentada por los solicitantes.

Secretaría: Secretaría de Desarrollo Humano y Social del Municipio de Querétaro.

Secretario: Titular de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social del Municipio de Querétaro.

Secundaria: Nivel educativo de tipo básico, que engloba; secundaria general, técnica, comunitaria y telesecundaria.

Solicitante: Estudiante que realiza el trámite de solicitud del apoyo o en su caso, madre, padre o tutor.

Solicitud de registro: Formato llenado por el solicitante a través del Sistema.

Subsecretaría: Subsecretaría de Fomento y Desarrollo Integral de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social.

Subsecretario: Subsecretario de Fomento y Desarrollo Integral de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social.

Transición: Momento en el que un solicitante o persona beneficiaria accede a otro nivel educativo, tales como de primaria a secundaria, de secundaria a preparatoria o de preparatoria a licenciatura.

Tutor: Persona designada por autoridad competente que ostenta la representación legal del solicitante.

CAPÍTULO II

Del Programa

Artículo 6. Instancias Participantes en el Programa

La dependencia encargada de la implementación del Programa, es la **Secretaría de Desarrollo Humano y Social del Municipio de Querétaro**, a través de la **Subsecretaría de Fomento y Desarrollo Integral de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social** adscrita a la misma.

La unidad administrativa responsable de la ejecución del Programa es la Dirección de Fomento e Inclusión Social de la Subsecretaría de Fomento y Desarrollo Integral adscrita a la Secretaría de Desarrollo Humano y Social del Municipio de Querétaro, que estará facultada para:

- a) Coordinar la ejecución del Programa.
- b) Vigilar y Promover el cumplimiento del Programa.
- c) Emitir y publicar la Convocatoria del Programa.
- d) Conservar los expedientes electrónicos que se integraron a través del sistema de registro, de cada uno de los beneficiarios que sustentan la lista de candidatos, lo anterior, a través de la plataforma digital administrada por la Dirección de Sistemas de Información.
- e) Presentar la Lista de Candidatos ante el Comité para su validación.
- f) Integrar y administrar el Padrón de Personas Beneficiarias.
- g) Solicitar al Departamento de Inclusión Social, la publicación de los resultados en la página oficial del Municipio de Querétaro.
- h) Resolver controversias originadas por el Programa.
- i) Las demás necesarias para alcanzar el objetivo del Programa.

Artículo 7. De los beneficios principales, montos y temporalidad

Los beneficios principales del Programa se dividen en:

1. Becas

Respecto a las becas, los montos y temporalidades de este beneficio se encontraran determinados de acuerdo a los niveles educativos: secundaria, preparatoria y licenciatura, quedando de la siguiente forma:

- a) Secundaria:** \$1,600.00 (mil seiscientos pesos 00/100 M.N.).
Se otorga dos veces en el año (conforme al ciclo escolar).
- b) Preparatoria:** \$2,600.00 (dos mil seiscientos pesos 00/100M.N.).
Se otorga una vez por semestre.
- c) Licenciatura:** \$3,700.00 (tres mil setecientos pesos 00/100 M.N.).
Se otorga una vez por semestre.

Artículo 8. De los recursos

Recursos disponibles para la operación del Programa que repercuten en el número de becas que se entreguen por nivel educativo, estará sujeto a la suficiencia presupuestal que para tal efecto tenga asignada la Secretaría; en caso de aumento o disminución, la Subsecretaría de Fomento y Desarrollo Social deberá hacer del conocimiento al Comité para establecer los montos y cantidades de la convocatoria que corresponda.

CAPÍTULO III

De la solicitud de una beca

Artículo 9. Criterios de selección para la solicitud de una beca

- a) Ser alumno regular inscrito en escuela pública durante el periodo en el cual se solicita la beca de cualquiera de los niveles educativos: secundaria, preparatoria o licenciatura y que la escuela se ubique en el Municipio de Querétaro o municipios colindantes y/o vecinos.
- b) Tener un promedio final mínimo de 8.0 del grado o nivel concluido, sin materias reprobadas.
- c) Radicar en el Municipio de Querétaro.
- d) No ser mayor de 25 años de edad.
- e) Sólo podrá acceder al beneficio un integrante por familia.

Se deberá abstener de realizarse solicitudes por separado, respecto de más de un integrante por familia, de detectarse incumplimiento a dicha disposición, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de las presentes Reglas.

- f) Tendrán prioridad los candidatos que obtengan mayor puntaje de acuerdo al valor por cada criterio en la encuesta socioeconómica con las siguientes características; pertenecer a un hogar indígena, ser hija o hijo de policías pensionados o jubilados, estar embarazada o ser madre o padre soltera(o), padecer alguna discapacidad comprobable con base en el diagnóstico médico de alguna institución pública o privada oficial, orfandad a causa de muerte de madre, padre o tutor a raíz de Covid-19.

Para acreditar la veracidad de la(s) circunstancia(s) hecha(s) valer por el solicitante para pertenecer a alguno de los grupos antes señalados, deberá presentarse documentación fehaciente que lo permita corroborar, la cual, podrá estar sujeta a comprobación por parte de la unidad administrativa responsable de la ejecución del Programa. Para el caso específico de manifestar pertenecer a un hogar indígena, dicha afirmación, podrá ser sujeta a validación o autenticación, por parte de la unidad administrativa responsable de la ejecución del Programa. En ambos casos, de no resultar idónea la documentación presentada, o bien, de no acreditarse las circunstancias manifestadas, no se podrá otorgar el apoyo solicitado.

Artículo 10. Documentación requerida

- a) Comprobante de calificaciones oficial expedido por la escuela con promedio final mínimo de 8.0.

Especificaciones para cada nivel académico:

Secundaria: Boleta final del último año cursado.

Preparatoria y Licenciatura: Historial académico o kardex incluyendo hasta el último cuatrimestre o semestre cursado. En caso de tener materias reprobadas se deberá comprobar que ya las aprobó mediante documento oficial de la escuela.

Aquellos alumnos que se encuentran en un momento de transición, es decir, que pasan de nivel académico, deberá considerarse lo siguiente:

- Para los alumnos que están por ingresar a la secundaria: se solicita la boleta final del sexto año de primaria.
- Para los alumnos que están por ingresar a la preparatoria: se solicita la boleta final de Secundaria.
- Para los alumnos que están por ingresar a la licenciatura: se solicita el kardex o historial académico final de preparatoria.

El comprobante de calificaciones para cualquiera de los niveles puede ser de una escuela particular o pública, siendo necesario que el solicitante vaya a ingresar a una escuela pública.

- b) Acta de nacimiento del alumno solicitante.
- c) Clave Única de Registro de Población (CURP) del alumno solicitante.
- d) Comprobante de domicilio del municipio de Querétaro, como recibo de predial, agua, luz, teléfono, gas y cable (no tickets y no mayor a tres meses contados a partir de la fecha del registro).
- e) Comprobante (s) de ingresos económicos mensual, conforme a lo contestado en la encuesta socioeconómica, referente al ingreso de la(s) persona(s) que habitan en el domicilio del solicitante, no mayor a dos meses contados a partir de la fecha del registro.

La documentación que se presente a efecto de acreditar lo requerido en el presente inciso, podrá estar sujeta a comprobación por parte de la unidad administrativa responsable de la ejecución del Programa.

Para el caso de no contar con documentación comprobatoria de los ingresos manifestados de acuerdo a la encuesta socioeconómica, dicha circunstancia deberá manifestarla bajo protesta de decir verdad en el sistema, especificando el ingreso mensual y la(s) actividad(es) que los generan.

En caso de que la convocatoria se publique en periodo de vacaciones escolares y no se pueda tramitar la constancia de estudios, este requisito se pedirá al momento de la entrega de la beca.

Artículo 11. De la Convocatoria

La Secretaría de Desarrollo Humano y Social, a través de la instancia responsable de la ejecución del Programa, publicará la convocatoria correspondiente en la página web del Municipio de Querétaro www.municipiodequeretaro.gob.mx, así como en sus oficinas y en las siete delegaciones municipales y en general en los espacios que la Dirección designe.

Artículo 12. Del Registro

Los interesados deberán registrar su solicitud de beca a través de la página electrónica www.municipiodequeretaro.gob.mx en la fecha que indique la Convocatoria. Los plazos serán improrrogables.

En caso de menores de edad, quienes deberán realizar el registro serán el padre, madre o tutor de estos.

De igual forma, los interesados deberán responder a una encuesta socioeconómica a través del sistema.

Artículo 13. De la entrega de las becas

La entrega de cada beca se hará directamente a la persona beneficiaria en el lugar del evento que se establezca en la publicación de los resultados en la página del municipio de Querétaro www.municipiodequeretaro.gob.mx. Si la persona beneficiaria no acude al lugar que se estableció en la publicación de los resultados, contará con 2 días hábiles posteriores al evento para recoger su beca en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social, debiendo presentar la documentación idónea que justifique su inasistencia.

En el caso de que la persona beneficiaria no acuda a recoger su beca, en el plazo establecido en el párrafo anterior, perderá el derecho a obtener el beneficio y éste se reasignará conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de las Reglas de Operación.

13.1 Documentación requerida para identificación del estudiante.

- a) Copia de la credencial de la escuela o constancia de estudios con fotografía que avale que el solicitante pertenece a la escuela o institución.

Artículo 14. De la renovación de las becas

La persona beneficiaria podrá renovar su beca de forma continua, siempre y cuando cumpla con los requisitos de renovación establecidos en las presentes Reglas y conforme lo establezca la convocatoria correspondiente

Artículo 15. Requisitos para renovar una beca.

La persona beneficiaria para renovar deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Actualizar la solicitud de registro a través del sistema.
- b) Participar en por lo menos tres actividades de corresponsabilidad que el Departamento dé a conocer a través de la página de internet del Municipio de Querétaro www.municipiodequeretaro.gob.mx.
En caso de que el alumno se encuentre en transición, deberá realizar las actividades de corresponsabilidad del nivel educativo que actualmente está estudiando.
- c) Cumplir con lo establecido en el inciso del artículo 09 de las presentes Reglas.

Artículo 16. Documentos requeridos para la renovación de una beca.

- a) Comprobantes de participación en las actividades de corresponsabilidad, expedidos por la Subsecretaría de Fomento y Desarrollo Social
- b) Documentos solicitados en el artículo 10 de las presentes Reglas.

La Dirección a través del Departamento podrá solicitar a la persona beneficiaria de renovación todos los documentos de nuevo ingreso cuando lo considere necesario.

CAPÍTULO V

De la Reasignación del Beneficio Principal

Artículo 17. La reasignación del beneficio principal procederá en el siguiente caso:

Cuando se determine la cancelación del beneficio a un solicitante por haber incurrido en alguno de los supuestos previstos en el artículo 26 de las presentes reglas, se podrá reasignar el beneficio al siguiente estudiante de la lista que haya cumplido con todos los incisos del artículo 09 y la documentación requerida en el artículo 10, y sea el siguiente con mayor puntaje de la lista de ponderación, bajo el visto bueno del Jefe de Departamento y autorizado por el Director.

CAPÍTULO VI

Del Comité Técnico de Asignación de Beneficios

Artículo 18. De la Integración del Comité

El Comité es un órgano colegiado que tiene por objeto validar las convocatorias y sus resultados; se integra de la siguiente manera:

Presidente: Titular de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social del Municipio de Querétaro.

Secretario(a) Técnico(a): Titular de la Subsecretaría de Fomento y Desarrollo Integral de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social.

Vocales Propietarios:

- Regidor(a) o Síndico presidente de la Comisión de Educación y Cultura del Ayuntamiento.
- Regidor(a) o Síndico presidente de la Comisión de Asuntos de la Juventud del Ayuntamiento.
- Presidente(a) del Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.
- Titular de la Coordinación del Consejo Temático de Participación Ciudadana de Educación.
- Un representante ciudadano de los padres de familia elegido por la Unidad de Servicios para la Educación Básica del Estado de Querétaro. (USEBEQ)
- Tres autoridades rectoras como mínimo, de las siguientes instituciones educativas en el Municipio de Querétaro:
 - a) Universidad Autónoma de Querétaro;
 - b) Unidad de Servicios para la Educación Básica del Estado de Querétaro;
 - c) Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro;
 - d) Universidad Tecnológica de Querétaro;
 - e) Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Querétaro
- Titular de la Dirección de Fomento e Inclusión Social
- Titular del Departamento de Inclusión Social

La totalidad de los integrantes del Comité tendrán derecho a voz y voto, a excepción del Titular del Departamento de Inclusión Social, quien solo tendrá derecho a voz.

Artículo 19. De las suplencias de los integrantes adscritos a la Secretaría

La totalidad de los integrantes del Comité deberán designar una persona suplente, cuyo nivel jerárquico no podrá ser menor al de jefe de departamento, quienes intervendrán en las ausencias de aquellos en las sesiones del Comité.

En ausencia del Presidente del Comité será suplido por el titular de la Subsecretaría de Desarrollo Humano y Social.

En ausencia del Secretario(a) Técnico(a) será suplido por el titular de la Dirección de Fomento e Inclusión Social.

El pronunciamiento que hagan los Vocales Suplentes en los asuntos que son dictaminados por el Comité, equivale al pronunciamiento del Vocal Propietario, en consecuencia, será asumido por éste último, de forma plena.

Artículo 20. De las Atribuciones del Comité

- Sesionar de forma ordinaria y en caso de ser necesaria, de forma extraordinaria.
- Validar la lista de personas beneficiarias integrada por la Dirección y el Departamento para el otorgamiento de las Becas.
- Autorizar excepcionalmente, de manera fundada y motivada, casos de excepción de requisitos establecidos en las presentes Reglas.
- Aprobar, en su caso, las propuestas hechas por la Subsecretaría o Dirección; montos y cantidad de beneficios a entregar de conformidad con la suficiencia presupuestal con que se cuente, dirimir sobre aspectos imprevistos que se hayan presentado y que no estén previstos en las presentes Reglas.

Artículo 21. De las Funciones de las personas integrantes del Comité

- a) Del Presidente:
 - Expedir las convocatorias y orden del día de las sesiones ordinarias y extraordinarias, así como presidir las reuniones del Comité.
 - Dirigir y coordinar las sesiones que celebre el Comité, con apego al orden del día.
 - Firmar las actas de las sesiones a las que hubiera asistido y los demás documentos que le corresponda por normatividad y competencia.
 - Las demás necesarias para el logro de los objetivos del Comité.
- b) Del Secretario-a Técnico-a:
 - Verificar la elaboración de las convocatorias de las sesiones, órdenes del día y de la lista de los asuntos a tratar.
 - Realizar el pase de lista de los asistentes a las sesiones del Comité para verificar que exista el quórum necesario para sesionar
 - Verificar que los acuerdos del Comité se asienten en la respectiva minuta, la cual fungirá como acta de cada una de las sesiones.
 - Firmar las actas de las sesiones a las que hubiere asistido, así como la lista de personas beneficiarias.
 - Remitir la convocatoria impresa de la sesión, la propuesta de orden del día y la presentación de los resultados obtenidos por medio electrónico a los miembros del comité antes de cada sesión, conforme a lo siguiente:
Para sesiones ordinarias, cuando menos con dos días hábiles de anticipación.
Para sesiones extraordinarias, cuando menos con un día hábil de anticipación.
- c) Funciones de los Vocales:
 - Analizar el orden del día y los documentos sobre los asuntos a tratar, así como pronunciar los comentarios que estimen pertinentes.
 - Firmar las actas de las sesiones a las que hubieren asistido, así como la lista de personas beneficiarias.

Artículo 22. Desarrollo de las Sesiones

El Comité celebrará sesiones ordinarias previo a la publicación de las convocatorias y previo a la publicación de los resultados de cada una de las convocatorias; convocándose cuando menos con dos días hábiles de anticipación. La instalación del Comité se llevará a cabo en la primera sesión ordinaria que se programe.

El Comité celebrará sesiones extraordinarias sólo en casos justificados y a petición de un miembro del Comité, convocándose cuando menos con un día hábil de anticipación.

Se considera que hay un quórum en las sesiones cuando asistan como mínimo la mitad más uno de los integrantes del Comité (50% más uno), de lo contrario serán nulas.

El Comité analizará los asuntos que se presenten en el orden del día, respecto de los cuales, se actuará de manera colegiada, en ese sentido, las decisiones se tomarán con el 50 % más uno de los miembros asistentes, de existir un empate, el voto de calidad lo tendrá el Presidente.

En ausencia del Presidente del Comité o de su Suplente, las sesiones no podrán llevarse a cabo.

De cada sesión se levantará un acta que será firmada por todos los que hubieran asistido.

- Se considera que hay un quórum en las sesiones cuando asistan como mínimo la mitad más uno de los integrantes del Comité, de lo contrario serán nulas.
- En ausencia del Presidente del Comité o de su Suplente, las sesiones no podrán llevarse a cabo.
- De cada sesión se levantará un acta que será firmada por todos los que hubieran asistido.

CAPÍTULO VII

Disposiciones Complementarias

Artículo 23. Coordinación Interinstitucional

La Secretaría, para la adecuada implementación y ejecución del Programa, podrá coordinarse con otras dependencias, entidades, organismos e instituciones públicas estatales y municipales, así como concertar la realización de acciones con instancias del sector privado o de la sociedad civil; en ambos casos se suscribirán los actos administrativos y jurídicos necesarios, conforme a los ordenamientos aplicables.

Artículo 24. Derechos de los Solicitantes

- I. Recibir un trato digno, respetuoso, equitativo e inclusivo sin discriminación alguna por el personal de las instancias que participan en el Programa.
- II. Tener la certeza respecto de la reserva y privacidad de la información clasificada bajo los términos del Aviso de Privacidad.
- III. Solicitar y recibir información sobre proceso de registro.
- IV. Presentar denuncias y quejas ante las instancias correspondientes.

Artículo 25. Obligaciones de las personas beneficiarias

- I. Consultar los resultados de la solicitud de la beca.
- II. Asistir a las actividades de corresponsabilidad para la vertiente de becas.
- III. Asistir al evento de entrega del beneficio.
- IV. Cumplir en todos sus términos con lo dispuesto en las Reglas de Operación del Programa Tu Beca.
- V.

Artículo 26. Cancelación del beneficio

Se procederá a la Cancelación del beneficio:

- I. Cuando se identifique información o documentos apócrifos.
- II. Renuncia expresa de la persona beneficiaria.
- III. Fallecimiento de la persona beneficiaria.
- IV. Cuando se detecte al momento de la entrega del beneficio que algún estudiante que aparece en lista de personas beneficiarias no cumple con alguno de los requisitos o documentos solicitados para la entrega del incentivo.
- V. En caso de que la persona beneficiaria, en un plazo máximo de dos días hábiles posteriores a la fecha establecida para la entrega de la beca, no se presente a recoger el beneficio, con la documentación idónea que justifique su inasistencia.

Artículo 27. De la sanción por incumplimiento

En caso de detectarse solicitudes de dos o más integrantes de una misma familia, únicamente se proseguirá el trámite, respecto de la solicitud que concierna al nivel de escolaridad mayor, cancelando automáticamente la segunda solicitud.

En el supuesto de detectarse dos o más beneficiarios de una misma familia, se procederá a sancionar dicho incumplimiento, con la imposibilidad de volver a participar en las convocatorias subsecuentes que abarquen la administración correspondiente, notificando al (los) beneficiario(s) a través de la cuenta de correo electrónico proporcionada en su solicitud.

Artículo 28. Transparencia

La publicidad e información relativa a la acción deberá identificarse perfectamente con la heráldica del Municipio de Querétaro e incluyendo la siguiente leyenda: "Este Programa es de carácter público; no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de este Programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este Programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente."

La Secretaría publicará información del Programa en los medios de difusión que crea conveniente.

Artículo 29. Quejas y Denuncias

Las quejas y denuncias que pudieran presentarse respecto de este programa se podrán realizar ante el Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro.



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024