

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

19 de marzo de 2024 · Año III · No. 67

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 18 Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 28 354 006, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 25 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 01 001 34 169 001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 31 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 01 036 031, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 37 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de febrero de 2022, en el Punto 5, Apartado V, Inciso 7, del orden del día.
- 45 Oficio No. DDU/COU/FC/52/2024, de fecha 08 de enero de 2024, emitido por el Director de Desarrollo Urbano, Arq. Enrique Martínez Uribe, Consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional, denominado “Casa de Aldama”, ubicado en Avenida Punta Norte número 170, Lote 1, Manzana 1, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, de esta ciudad.
- 50 Oficio No. DDU/COU/FC/45/2024, de fecha 08 de enero de 2024, emitido por el Director de Desarrollo Urbano, Arq. Enrique Martínez Uribe, Consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional, “Marqués de Ariza” ubicado Boulevard Peña Flor No. 602, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 54 Acuerdo por el que se Autoriza el Reconocimiento Jurídico como Vialidad Pública y la Nomenclatura para las vialidades de la Comunidad denominada “San José Buenavista”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad.

- 58 Oficio No. SOPM/DO/373/2024, de fecha 23 de febrero de 2024, emitido por la Dirección de Operaciones, consistente en el Dictamen Técnico respecto a la autorización de la entrega-recepción definitiva de sus obras de urbanización del Fraccionamiento Lomas de Juriquilla Etapas 4 y 5, Delegación Santa Rosa Jáuregui.
- 59 Oficio No. SSPM/DAAP/1787/2023, de fecha 30 de octubre del 2023, emitido por la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, consistente en la ratificación del Dictamen Técnico respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de alumbrado público del Fraccionamiento Valle Comercial, Delegación Santa Rosa Jáuregui.
- 60 Oficio No. SSPM/DAAP/0353/2023, de fecha 20 de febrero del 2023, emitido por la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, consistente en el Dictamen Técnico de la entrega-recepción del servicio de recolección de residuos sólidos urbanos no peligrosos del Fraccionamiento Carolina, Delegación Felipe Carrillo Puerto.
- 61 Acuerdo No. AG/SF/08/2024 de fecha 29 de febrero de 2024, emitido por el Secretario de Finanzas del 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 09 de Enero del 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento denominado **“Paseos del Pedregal”**, Delegación Municipal Epigmenio González., el que textualmente señala:

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

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

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

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

3. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/373/2023, de fecha 03 de abril de 2023, emite el visto bueno de Relotificación de la Etapa 7 y 8 del Fraccionamiento denominado **“Paseos del Pedregal”**, ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González.

4. Derivado de lo anterior, el día 02 de Octubre de 2023, ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por el Arquitecto Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de Grupo Altozano S.A.P.I. de C.V., a través del cual solicita; La Relotificación, La Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 7 y 8; Renovación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 7 y 8; Ratificación de la Nomenclatura de las calles de la Etapa 7 y 8, para el Fraccionamiento denominado **“Paseos del Pedregal”**, Delegación Municipal Epigmenio González. Radicándose dicha petición bajo el número de expediente **037/DEG F4.**

5. La sociedad solicitante acredita la propiedad, la constitución de la sociedad, así como la representación legal con los siguientes instrumentos públicos respectivamente:

5.1. Mediante Escritura pública número 1,448, de fecha 31 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Armando Gilberto Manzano Alba, Notario Público titular de la Notaría Pública número 141, de la Ciudad de Morelia, Estado de Michoacán, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil electrónico número 467352- 1, el día 17 de febrero de 2015.

5.2. Mediante Escritura Publica número 86,051, de fecha 20 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público titular de la Notaría Pública número 7, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00275368/15 y 00275369/15, de fecha 28 de Abril de 2015.

5.3. Mediante Escritura pública número 13,784, de fecha 23 de diciembre de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Perseo Alejandro Ibáñez Martínez, Notario Público titular de la Notaría Pública número 121, de la Ciudad de Morelia, Estado de Michoacán.

6. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio **SAY/DAI/1395/2023**, de fecha 04 de Octubre de 2023, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera el estudio técnico correspondiente, dependencia que da contestación mediante el oficio **DDU/COU/FC/5358/2023**, de fecha 22 de Noviembre de 2023, a través del cual remite el estudio técnico con folio **ET-F/10/2023**, concerniente a la solicitud de referencia, misma que se cita a continuación:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante Escritura Pública número 512 de fecha 26 de junio de 2006, ante la fe del Lic. Edgar Rodolfo Macedo Núñez, Titular de la Notaría 142 del Estado de México, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en su primer testimonio bajo los Folios Reales número: 19784/5 y 21134/2 de fecha 17 de agosto de 2006, se hace constar la compraventa Ad Mesuram y con Reserva de Dominio de la Fracción “A” y por compraventa Ad Mesuram la Fracción “E”, del predio ubicado en la Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficies de 73-51-89.00 ha. y 15-24-50.00 ha. respectivamente.

2. Mediante Escritura Pública número 28,255 de fecha 28 de agosto de 2007, instrumento inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios números: 246948/01, 246949/01 y 246950/01 de fecha 20 de septiembre del 2007, se hace constar la subdivisión de la Fracción “A” del predio rustico denominado “San Pedrito”, en dos fracciones identificadas como Fracción “A1” y Fracción “A2”, con superficies de 398,345.048 m² y 336,348.626 m² respectivamente, así como de la fusión de la Fracción “E” del predio rustico denominado “San Pedrito”, con la Fracción “A1” resultante de la subdivisión de la Fracción “A” del predio rustico denominado “San Pedrito”, para conformar una sola unidad jurídica, misma que se identifica como Fracción “A3”, con la superficie de 555,435.604 m². Así mismo en el mismo instrumento, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio y por ende; transmisión de propiedad de los predios citados.

3. Mediante Escritura Pública número 128,519 de fecha 14 de febrero de 2008, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número: 00246950/0006 de fecha 30 de abril del 2008, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio y de Garantía con Derechos de Reversión No. “F/244457”, celebrado entre la sociedad denominada “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable como el “Fideicomitente” y de la otra como la “Fiduciaria” HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, siendo ésta última titular de los derechos de propiedad de las fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, con superficies de 73-51-89.00 ha. y 15-24-50.00 ha. respectivamente, ubicadas en el predio rústico denominado “San Pedrito” de esta ciudad.

4. Mediante Escritura Pública número 130,845 de fecha 16 de junio de 2008, se hace constar el Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, que otorga “HSBC México”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a favor de la empresa “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que ésta última lo ejerza a través de sus representantes legales.

5. Mediante la Escritura Pública número 65,238 de fecha 13 de julio de 2001, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil número 213506 de fecha 14 de agosto de 2001, se formaliza el cambio de denominación de la Persona Moral “Inmobiliaria Prodevi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para ahora denominarse “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, así mismo, dentro del referido instrumento se hizo constar que la persona moral que en su momento se denominara “Inmobiliaria Prodevi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, se constituyó legalmente mediante la Escritura Pública número 27,279 de fecha 14 de Noviembre de 1994, pasada ante la fe del Lic. Víctor Hugo Gómez Arnaiz, Notario Público número 84 de México, Distrito Federal, e inscrita bajo el Folio Mercantil número 213506 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en México, Distrito Federal.

6. Mediante Escritura Pública número 159,593 de fecha 11 de septiembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los Folios Reales número: 275378/11 y 275379/11 de fecha 26 de noviembre de 2012, se hace constar que la empresa denominada “VIVEICA” S.A de C.V. adquirió por reversión de propiedad y extinción parcial del fideicomiso, de la superficie vendible que integran las Etapas 7 y 8 del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

7. Mediante Escritura Pública número 45,977 de fecha 11 de noviembre de 2014, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar que la empresa denominada “VIVEICA” S.A de C.V., adquirió por revisión de la propiedad y ejecución del fideicomiso irrevocable de garantía “ABCFID/719”, la superficie vendible que integran la Etapa 7 y la Etapa 8, identificados con la clave catastral 140100131320001 del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

8. Mediante Escritura Pública número 535 de fecha 29 de noviembre de 2010, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, bajo el folio Mercantil Electrónico: 1970.1 de fecha 01 de diciembre de 2010, compareciendo los señores Francisco José Medina Chávez y Jorge Arturo Casas Alderete, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominará “Altozano el Nuevo Tabasco”.

9. Mediante Escritura Pública número 86,051 de fecha 20 de noviembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00275368/0015 y 00275369/0015 de fecha 28 de abril de 2015, se hace constar la compraventa Ad Mesuram y con Reserva de Dominio de la Fracción “A” y por compraventa Ad Mesuram de la Fracción “E” del predio rústico identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficies de 73-51-89.00 ha. y de 15-24-50.00 ha.

10. Mediante Escritura Pública número 1448 de fecha 31 de diciembre de 2014, ante la fe del Lic. Armando Gilberto Manzano Alba, Notario Titular de la notaría pública número 141 del Distrito de Morelia en la ciudad de Michoacán, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil electrónico número: 467352-1, se hace constar las comparencias de los señores Francisco José Medina Chávez y Jorge Arturo Casas Alderete, para el cambio de denominación de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denomina “Altozano el Nuevo Tabasco” a “Grupo Altozano”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

11. Mediante Escritura Pública número 8,242 de fecha 02 de septiembre de 2017, ante la fe del Lic. Perseo Alejandro Ibáñez Martínez, Notario Público número 121, del Distrito de Morelia en la ciudad de Michoacán, se hace constar la comparecencia del C.P. Francisco José Medina Chávez, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de "Grupo Altozano", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, con cláusulas especiales y poder general para actos de riguroso dominio al Arq. Francisco Rafael España Rocha.

12. El Desarrollador presenta Cedula de Identidad Fiscal, emitida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con Registro Federal de Contribuyentes: ANT101129HE8, a nombre de Grupo Altozano S.A.P.I de C.V., con domicilio fiscal en Avenida Paseo de las Palmas, número 781, interior 501, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, en la Ciudad de México.

13. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica en la modalidad de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y Preservación Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a uso habitacional, comercial y de servicios, para una superficie aproximada de 142-67-64.85 ha, del predio identificado como fracción 3ª de la Ex-Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

14. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica en la Modalidad de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y Preservación Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a uso habitacional, comercial y de servicios, para una superficie aproximada de 142-67-64.85 ha, del predio identificado como Fracción 3ª de la Ex- Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

15. La Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad de servicio de energía eléctrica mediante el oficio No. P0883/2006 de fecha 13 de octubre de 2006, para el predio ubicado en San Pedrito Peñuelas, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, correspondiente al predio en el que se desarrolla el Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal".

16. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo No. 2007-3399 de fecha 27 de junio de 2007, autorizó el Uso de Suelo para un desarrollo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y 300 hab/ha, con uso comercial y de servicios en una superficie de 555,435.00 m², del predio identificado como Fracción 3ª de la Ex- Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

17. Mediante oficio No. VE/0801/2007 de fecha 20 de julio de 2007, la Comisión Estatal de Aguas, otorgó la factibilidad condicionada para el suministro de servicio de agua potable para un total de 500 viviendas y 70 lotes comerciales en la Fracción "A" y "E" del predio rústico denominado San Pedrito (correspondiente a la Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito) del Municipio de Querétaro.

18. Mediante oficio DDU/DU/5048/2007 de fecha 3 de septiembre de 2007, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, autorizó el Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, como se indica:

ETAPA 7				
MANZANA	USO	LOTE	VIVIENDAS	SUPERFICIE
22	HABITACIONAL	2	50	9,731,2607
	MIXTO	3	47	7,523,9364
	SERVICIOS CEA	1	0	5,791,1284
	VIALIDAD	-	-	24,163,1622
TOTAL ETAPA 7		97		47,196,1077

ETAPA 8				
MANZANA	USO	LOTE	VIVIENDAS	SUPERFICIE
23	HABITACIONAL	2	61	8,572,1056
	HABITACIONAL	3	79	13,683,3759
	MIXTO	1	53	7,667,6586
24	AREA VERDE	1	0	37,146,7828
	VIALIDAD	-	-	24,977,1830
TOTAL ETAPA 8		193		92,047,1059

19. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/969/2007 de fecha 26 de octubre de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, autorizó en materia de impacto ambiental la superficie que no está considerada como forestal o preferentemente forestal, de acuerdo a lo señalado en el oficio No. F.22.01.02/299/2007 de fecha 07 de marzo del 2007, emitido por la Delegación Federal en el Estado de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales; para 500 viviendas y 70 locales comerciales.

20. La Dirección de Tránsito Municipal adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, emitió el Impacto Vial para el Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió oficio número DDU/DU/7538/2007 de fecha 14 de diciembre de 2007, con base en el Estudio Técnico por parte de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, el Dictamen de Impacto Vial del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", en el que se señalan las acciones de mitigación que en el citado documento se estipulan, y a las que el Desarrollador debe dar cumplimiento.

22. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y la Nomenclatura de calles del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

23. Mediante Escritura Pública número 26,782 de fecha 01 de julio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 3 de la ciudad de San Juan del Río, Querétaro, con comprobante de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro No. 0000004787 07/2008 de fecha 11 de julio de 2008, en el que se hace constar la transmisión por parte de "HSBC México" Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, representada por la empresa Viveica, S.A. de C.V., a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 63,156.6342 m² por concepto de donación para Equipamiento Urbano, así como una superficie de 152,482.2821 m², por concepto de Vialidades del Fraccionamiento, misma que contiene la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de diciembre de 2007, relativo a la autorización de la

Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal"; así como la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de abril de 2008, relativo a la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento mencionado y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1.

24. Mediante oficio SEDESU/DDU/CVA/0760/2008 de fecha 25 julio de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, informa a la Secretaría del Ayuntamiento que se realice revisión a los planos de áreas verdes presentados, se observa que se incluye la sección por la que pasan los escurrimientos pluviales, con base en lo cual se considera su aceptación de manera tácita, sin embargo dado que no se señala en el proyecto la franja de protección al margen del cauce de aguas pluviales que pasan sobre el sitio, para conocer sus restricciones así como las condiciones para la rehabilitación del paisaje o medio escénico mediante la conservación, reforestación, restauración que permita conocer si existe algún derecho de vía de conservación que se deba respetar, misma que fungirá como zona de amortiguamiento y rehabilitación de acuerdo con las condiciones naturales del suelo sin que se afecte el control de los escurrimientos mediante la construcción de obras de mitigación, se considera que el Desarrollador requiere para hacer la entrega física de las áreas verdes al Municipio, presentar la validación del proyecto en la sección de los escurrimientos por parte de la Comisión Nacional del Agua, con el fin de que dicha dependencia determine si se cumple con la normativa que esta establece, o en su caso señalar las medidas que se deberán tomar en la trayectoria de los escurrimientos para no afectar aguas abajo, e incorporarlas en su propuesta para que vuelvan a ser revisadas por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

25. La Comisión Estatal de Caminos del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante escrito con folio 964 y oficio con número 1648/2008 de fecha 08 de agosto de 2008, expide la Autorización para el proyecto a desnivel ubicado en el Km 15+143.06 carril izquierdo de la carretera estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra del Municipio de Querétaro.

26. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío Zona Querétaro, emitió planos de la red de distribución de energía eléctrica en media tensión con número de aprobación del proyecto 3712/2009, de fecha 09 de noviembre de 2009, para el Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal" ubicado en la Fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.

27. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/5573/2010 de fecha 26 de noviembre de 2010, con número de expediente QR-033-07-D, emite la factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,400 viviendas y 70 locales comerciales del desarrollo denominado "Paseos del Pedregal" ubicado en la Fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.

28. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/172/DTM/IT/2011 de fecha 17 de febrero de 2011, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, en alcance al oficio SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, respecto al Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", de acuerdo al cumplimiento de las Acciones de Mitigación que se señalan en el documento.

29. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DTM/IT/560/11 de fecha 17 de febrero de 2011, emitió los avances de las acciones de mitigación, respecto al Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal" y "Paseos del Pedregal I" (correspondiente a Paseos del Pedregal y Paseos del Pedregal II), de acuerdo al cumplimiento de las Acciones de Mitigación que se señalan en el documento.

30. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/2071/2011 de fecha 02 de junio de 2011, con número de expediente QR-033-07-D, emite la Factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,400 viviendas y 70 locales comerciales del desarrollo denominado "Paseos del Pedregal" ubicado en la Fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.

31. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DTM/IT/797/12 de fecha 05 de marzo de 2012, emitió los avances de cumplimiento de las Acciones de Mitigación señaladas para los Fraccionamientos denominados "Paseos del Pedregal" y "Paseos del Pedregal I" (correspondiente a Paseos del Pedregal y Paseos del Pedregal II), según oficio SSPM/172/DTM/IT/2011 de fecha 17 de febrero de 2011, relacionado con el oficio SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007.

32. La Comisión Estatal de Aguas mediante Acta de Entrega Recepción de fecha 27 de febrero de 2013, recibe la infraestructura hidráulica de la línea del colector de aguas negras y desvió de excedencias de la planta de tratamiento para el Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

33. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/13287/2013 de fecha 29 de mayo de 2013, emitió los esquemas de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, donde se determina los puntos de conexión definitiva para el Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

34. La Comisión Estatal de Caminos del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante escrito folio 1645/2013, con oficio número 1129/2014 de fecha 03 de junio de 2014, emitió la actualización de la autorización para el proyecto a nivel estricto a apego a las especificaciones del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", correspondiente al predio ubicado en el Km 15+143.06 carril izquierdo de la carretera estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra del Municipio de Querétaro.

35. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente folio EXP.- 011/2015 de fecha 20 de mayo de 2015, emite el Acuerdo en que se autoriza el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada "Altozano el Nuevo Tabasco" Sociedad Anónima de Capital Variable, del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal" en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

36. En cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante expediente folio EXP.- 011/15 de fecha 20 de mayo de 2015, emite el Acuerdo por el que se autorizó el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada "Altozano el Nuevo Tabasco" Sociedad Anónima de Capital Variable, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

Transitorio Tercero: Escritura número 87,583 de fecha 29 de julio de 2015, ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 07 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00275368/0016 y 00275369/0016 de fecha 17 de agosto de 2015, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

37. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número DDU/COU/FC/440/2016 de fecha 08 de febrero de 2016, emitió Visto Bueno al Proyecto de Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, debido a la modificación de la superficie vendible y cambio de uso de lotes, lo cual queda a reserva de la autorización del Ayuntamiento de Querétaro.

38. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-31/16 de fecha 07 de octubre de 2016, relativo a la Autorización de la Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

39. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo y Tercero del Acuerdo relativo a la Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

Segundo: Recibo oficial número Z-2962095 de fecha 26 de octubre de 2016, referente al pago de la superficie vendible habitacional de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal.

Tercero: Recibo oficial número Z-3890394 de fecha 17 de octubre de 2016, referente al servicio prestado al Acuerdo de la Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal.

40. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de septiembre de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que *se autoriza* al Síndico, con la participación del Encargado de Despacho de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, un convenio de permuta respecto de las obligaciones establecidas en el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las fracciones "A" y "E" del predio identificado como fracción 3ª de la Ex Hacienda de San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González, a favor de Grupo Altozano, S.A.P.I. de C.V.

41. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/055/2019 de fecha 26 de febrero de 2019, emite Impacto Ambiental exclusivamente para una vialidad en una superficie de 9,629.52 m², para corredor urbano, comercial y de servicios para el predio ubicado en la Fracción A3, del predio rústico denominado San Pedrito.

42. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-15/19 de fecha 26 de junio de 2019, emite la Autorización para Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa 7 y 8 del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación de Epigmenio González de esta ciudad.

43. En cumplimiento al Acuerdo Segundo y Transitorio Primero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-15/19 de fecha 26 de junio de 2019, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa 7 y 8 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", el Desarrollador presenta:

Segundo: Recibo Oficial número R-15006436 de fecha 08 de julio de 2019, por el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 7 del Fraccionamiento.
Recibo Oficial número R-15006437 de fecha 08 de julio de 2019, por el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 8 del Fraccionamiento.
Recibo Oficial número R-15006434 de fecha 08 de julio de 2019, por el concepto de Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 7 del Fraccionamiento.
Recibo Oficial número R-15006435 de fecha 08 de julio de 2019, por el concepto Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 8 del Fraccionamiento.

Transitorio Primero: Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, primera publicación de fecha 29 de octubre de 2019, Año II, Número 29, Tomo I, segunda publicación de fecha 19 de noviembre de 2019, Año II, Número 30, Tomo I y publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", primera publicación Tomo CLII, de fecha 29 de noviembre de 2019, Número 85 y segunda publicación Tomo CLII, de fecha 06 de diciembre de 2019, Número 87.

44. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número DDDF/069/2021 SCG-19706-20 de fecha 15 de enero de 2021, autorizó el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 290 Viviendas y 2 lotes comerciales, para la Etapa 7 (97 viviendas, 1 lote comercial) y lotes 1, 2, 3 de la manzana 23 para la Etapa 8 (193 viviendas y 1 lote comercial), del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, con una vigencia hasta el 15 de julio de 2021.

45. La Secretaría de Finanzas emite el Recibo Oficial número Z-994226 de fecha 20 de enero de 2021, referente al pago del impuesto predial de la Etapa 7 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación de Epigmenio González de esta ciudad.

46. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/COU/FC/320/2021 de fecha 09 de abril de 2021, emite el Visto Bueno de Relotificación para la Etapa 7 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación de Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera Viable la Autorización del Visto Bueno de Relotificación para la Etapa 7 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación

Epigmenio González de esta ciudad, derivado de la disminución en la superficie habitacional y la creación de un lote de servicio para la Comisión Federal de Electricidad y un lote para servidumbre de paso, sin modificar las áreas de transmisión gratuita y sin modificar la superficie general del Fraccionamiento.

47. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Acuerdo identificado con el EXP.- 15/21 de fecha 13 de mayo de 2021, para la Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

48. Para cumplir con los Acuerdos Segundo, Cuarto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el EXP.- 15/21 de fecha 13 de mayo de 2021, para la Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", el desarrollador presenta lo siguiente:

Segundo: La Secretaría de Finanzas, emitió el comprobante de pago Z-2473086 de fecha 17 de mayo de 2021, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento.

Cuarto: Mediante Escritura pública número de 72,700 de fecha 08 de junio de 2021, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño Notario Titular de la Notaria número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00275368/0018 y 00275369/0018 de fecha 29 de junio de 2021, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

Transitorio Primero. Publicaciones de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, primera publicación de fecha 15 de junio de 2021, Año III, No. 86, Tomo I, segunda publicación de fecha 29 de junio de 2021, Año II, No.87 y publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, primera publicación Tomo CLIV, de fecha 12 de noviembre de 2021, No. 100, segunda publicación Tomo CLVI, de fecha 19 de noviembre de 2021, No. 101.

Transitorio Tercero. Mediante Escritura pública número de 76,769 de fecha 13 de enero de 2022, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño Notario Titular de la Notaria número 30 de esta demarcación instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00275368/0019 de fecha 22 de abril de 2022, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

49. La Secretaría de Finanzas, emitió el Recibo de pago No. B-110375 de fecha 10 de febrero de 2023, el pago del impuesto predial para la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

50. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/373/2023 de fecha 03 de abril de 2023, el Visto Bueno de Relotificación de la Etapa 7 y 8 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, para aumentar la superficie comercial, de servicios y la superficie vial, sin modificar las áreas de transmisión gratuita al Municipio (área verde), ni la superficie general del Fraccionamiento, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES			
FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL ETAPA 7 Y 8			
EXP. 15/2021 13-MAYO-2021			
CONCEPTO	SUPERFICIE	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	190	3
HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	15,191.20	100	2
SERVICIOS	0.00	0	0
COMERCIAL Y SERVICIO	0.00	0	0
LOTE DE SERVICIO	3,814.23	0	1
ÁREA DONACIÓN (ÁREA VERDE)	37,146.78	0	1
PASO DE SERVIDUMBRE	1,892.90	0	2
VIALIDAD	49,140.34	0	0
TOTAL	139,246.22	290	9

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES			
FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL ETAPA 7 Y 8			
RELOTIFICACIÓN			
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0%	0
HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	0.00	0%	0
SERVICIOS	14,292.80	10%	7
COMERCIAL Y SERVICIO	31,635.96	23%	12
LOTES DE SERVICIO	4,054.44	3%	2
ÁREA DONACIÓN (ÁREA VERDE)	37,146.78	27%	1
PASO DE SERVIDUMBRE	2,401.32	2%	4
VIALIDADES	49,714.92	36%	0
TOTAL	139,246.22	100%	26

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES			
FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL ETAPA 7			
EXP. 15/2021 13-MAYO-2021			
USO	SUPERFICIE	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	9,805.28	50	1
HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	7,523.54	47	1
SERVICIOS	-	0	0
COMERCIAL Y SERVICIO	-	0	0
LOTE DE SERVICIO	3,814.23	0	1
ÁREA DONACIÓN (ÁREA VERDE)	-	0	0
PASO DE SERVIDUMBRE	1,892.90	0	2
VIALIDAD	24,163.16	0	0
TOTAL	47,199.11	97	5

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES			
FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL ETAPA 7			
RELOTIFICACIÓN			
USO	SUPERFICIE	%	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0%	0
HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	0.00	0%	0
SERVICIOS	0.00	0%	0
COMERCIAL Y SERVICIO	16,767.19	36%	6
LOTE DE SERVICIO	4,054.44	9%	2
ÁREA DONACIÓN (ÁREA VERDE)	0.00	0%	0
PASO DE SERVIDUMBRE	1,639.90	3%	3
VIALIDAD	24,737.58	52%	0
TOTAL	47,199.11	100%	11

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES			
FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL ETAPA 8			
EXP. 15/2021 13-MAYO-2021			
USO	SUPERFICIE	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	22,255.49	140	2
HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	7,667.66	53	1
SERVICIOS	0.00	0	0
COMERCIAL Y SERVICIO	0.00	0	0
LOTE DE SERVICIO	0.00	0	0
ÁREA DONACIÓN (ÁREA VERDE)	37,146.78	0	1
PASO DE SERVIDUMBRE	0.00	0	0
VIALIDAD	24,977.18	0	0
TOTAL	92,047.11	193	4

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES			
FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL ETAPA 8			
RELOTIFICACIÓN			
USO	SUPERFICIE	%	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0%	0
HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	0.00	0%	0
SERVICIOS	14,292.80	16%	7
COMERCIAL Y SERVICIO	14,868.77	16%	6
LOTE DE SERVICIO	0.00	0%	0
ÁREA DONACIÓN (ÁREA VERDE)	37,146.78	40%	1
PASO DE SERVIDUMBRE	761.42	1%	1
VIALIDAD	24,977.34	27%	0
TOTAL	92,047.11	100%	15

Derivado de la Relotificación propuesta para el Fraccionamiento y referida en el punto anterior, en la cual se aumenta la superficie comercial, la superficie de servicios y la superficie vial, sin modificar las áreas de transmisión gratuita al Municipio (área verde), ni la superficie general del Fraccionamiento, el Desarrollador debe llevar a cabo las acciones necesarias para realizar las anotaciones para el ajuste de las superficies en Escritura Pública, donde se señale que el Fraccionamiento cuenta con una superficie de 49,714.92 m² por concepto de vialidades.

Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, **por concepto de Vialidades una superficie de 574.56 m².**

51. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió Dictamen de Uso de Suelo No. DUS202203432 de fecha 08 de abril de 2022, para 206 locales de servicios (oficinas) y 138 locales comerciales y/o de servicio para el Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

52. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió Dictamen de Uso de Suelo No. DUS202305226 de fecha 10 de mayo de 2023, para 5 locales comerciales, 628 locales de servicios y 418 locales comerciales y/o de servicio para la Etapa 7 y Etapa 8, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad.

53. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/00786/2023 de fecha 02 de junio de 2023, expediente QR-007-20-D, emitió prórroga de vigencia de la factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 292 lotes comerciales localizados en la Etapa 7 y Etapa 8 del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad y con vigencia hasta el 01 de diciembre de 2023.

54. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitido mediante oficio número DDU/COU/FC/2819/2023 de fecha 05 de julio de 2023, el avance de las obras de urbanización de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, cuenta con un avance estimado de 88.26% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$993,198.69 (novecientos noventa y tres mil ciento noventa y ocho pesos 69/100 M.N.).

55. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/2828/2023 de fecha 06 de julio de 2023, emitió el avance de las obras de urbanización de la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, cuenta con un avance estimado de 90.00% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,329,656.17 (Un millón trescientos veintinueve mil seiscientos cincuenta y seis pesos 17/100 M.N.) correspondiente al 10.00% de obras pendientes por realizar.

56. La Secretaría de Finanzas emitió el Recibo de pago No. B-142117 de fecha 11 de septiembre de 2023, por el pago del impuesto predial para la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

57. BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, SA. de C.V., emitió fianza número BKY-003-0160144 de fecha 05 julio de 2023, por un monto de \$993,198.69 (novecientos noventa y tres mil ciento noventa y ocho pesos 69/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y construcción de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

58. BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, SA. de C.V., emitió fianza número BKY-003-0160142 de fecha 06 julio de 2023 por un monto de \$1,329,656.17 (Un millón trescientos veintinueve mil seiscientos cincuenta y seis pesos 17/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y construcción de la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

59. Referente a la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura propuesta por el Desarrollador para las vialidades de la Etapa 7 y 8 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:

Basalto
Avenida Pie de la Cuesta
Anillo Vial II Fray Junípero Serra

Verificando en los archivos de la Dirección Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, se ratifica la nomenclatura existente en las Etapas 7 y 8, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

Basalto
Avenida Pie de la Cuesta
Anillo Vial II Fray Junípero Serra

60. El Desarrollador debe cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Ampliación de Nomenclatura de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, según lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL ETAPA 7				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$853.78	\$85.06	
Basalto	55	\$0.00	\$ 425.30	\$ 425.30
			TOTAL	\$ 425.30

(Cuatrocientos veinticinco pesos 30/100 M.N.)

61. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023 y los artículos 143 y 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, por concepto de Derechos de Supervisión de la **Etapa 7** del Fraccionamiento denominado "**Paseos del Pedregal**", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 7 FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL			
\$ 3,630,239.86	x	1.875%	\$ 68,066.99
TOTAL			\$ 68,066.99

(Sesenta y ocho mil sesenta y seis pesos 99/100 M.N.)

62. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023 y los artículos 143 y 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, por concepto de Derechos de Supervisión de la **Etapa 8** del Fraccionamiento denominado "**Paseos del Pedregal**", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 8 FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL PEDREGAL			
\$3,122,167.50	x	1.875%	\$ 58,540.64
TOTAL			\$ 58,540.64

(Cincuenta y ocho mil quinientos cuarenta pesos 64/100 M.N.)

63. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios (mixto) de la **Etapa 7** Fraccionamiento denominado "**Paseos del Pedregal**", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS DE LA ETAPA 7
FRACCIONAMIENTO " PASEOS DEL PEDREGAL "**

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS.	16,767.19m ²	X	\$ 58.09	\$ 974,006.06
T O T A L				\$ 974,006.06

(Novecientos setenta y cuatro mil seis pesos 06/100 M.N.).

64. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios (mixto) de la **Etapa 8** Fraccionamiento denominado "**Paseos del Pedregal**", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS DE LA ETAPA 8
FRACCIONAMIENTO "PASEOS DEL PEDREGAL "**

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS.	14,868.77 m ²	X	\$ 58.09	\$ 863,726.84
T O T A L				\$ 863,726.84

(Ochocientos sesenta y tres mil setecientos veintiséis pesos 84/100 M.N.).

65. 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 Relotificación para la Etapa 7 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$10,354.28 *(Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 28/100 M.N.).*

66. 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 Relotificación para la Etapa 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$10,354.28 *(Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 28/100 M.N.).*

67. 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 Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 7 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$10,354.28 *(Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 28/100 M.N.).*

68. 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 Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$10,354.28 *(Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 28/100 M.N.).*

69. 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 Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$10,354.28 *(Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 28/100 M.N.).*

70. 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 Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$10,354.28 *(Diez mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 28/100 M.N.).*

71. 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 Ratificación de la Nomenclatura de la Etapa 7 y Etapa 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$2,589.35 *(Dos mil quinientos ochenta y nueve pesos 35/100 M.N.).*

Razón por la cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano, pone a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

1. Por lo anterior, esta Dirección de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Relotificación de la Etapa 7** del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el Considerando 50 del presente Estudio Técnico.

2. Por lo anterior, esta Dirección de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Relotificación de la Etapa 8 del Fraccionamiento** denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el Considerando 50 del presente Estudio Técnico.

3. Por lo anterior, esta Dirección de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Ratificación de la Nomenclatura de las Etapas 7 y 8 del Fraccionamiento** "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el Considerando 59 del Estudio Técnico.

4. Por lo anterior, esta Dirección de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Ampliación de la Nomenclatura de las Etapas 7 y 8 del Fraccionamiento** "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el Considerando 60 del Estudio Técnico.

5. Por lo anterior, esta Dirección de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 7 del Fraccionamiento** "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

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

6. Por lo anterior, esta Dirección de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 8 del Fraccionamiento** "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

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

7. Por lo anterior, esta Dirección de Desarrollo Urbano, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7** del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

La Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 7.

8. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8** del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

La Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 8.

9. 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 Municipales, lo siguiente:

- Por la Ampliación de la Nomenclatura de la Etapa 7 del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 60 del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 61 del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 62 del presente Estudio Técnico.
- Impuestos por superficie vendible comercial y de servicios (mixto) de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 63 del presente Estudio Técnico.
- Impuestos por superficie vendible comercial y de servicios (mixto) de la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 64 del presente Estudio Técnico.

- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 65 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Relotificación de la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 66 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 67 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 68 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 69 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 70 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Nomenclatura de la Etapa 7 y Etapa 8 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, como señala el Considerando 71 del presente Estudio Técnico.

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

10. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de **Vialidades** una superficie de **574.56 m²**, derivado de la relotificación de la Etapa 7 como lo señala el considerando 50 del presente Estudio Técnico, por lo que el Desarrollador debe de coordinarse con la Secretaría de Administración y la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro.

11. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 90 días contados a partir de la autorización del presente documento lo siguiente:

Las acciones de mitigación vial derivadas del Dictamen de Impacto en Movilidad emitidas por la Secretaría de Movilidad de las Etapa 7 y Etapa 8 del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal.

Las anotaciones en Escritura Pública, donde se señale que el Fraccionamiento cuenta con una superficie total de 49,714.92 m² por concepto de vialidades, por el aumento en **574.56 m²**, derivado de la relotificación del Fraccionamiento.

12. El Desarrollador debe respetar la densidad de población autorizada, conforme a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González.

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

14. Las secciones viales colindantes con las áreas de transmisión gratuita, deben de contar con banquetas y guarnición, para garantizar la accesibilidad a los predios, mientras que los lotes destinados a transmisión gratuita, deben conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de dependencias federales y/o estatales y/o municipales.

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

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

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

18. 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.

19. 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 deben ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

20. 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.

21. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta debe ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banquetta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

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

7. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 6**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”** La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/0014/2024, de fecha 03 de enero 2024, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

8. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera **viable la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 7 y 8, Renovación de la Venta Provisional de lotes de las Etapas 7 y 8, Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura de las Etapas 7 y 8 del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, Delegación Municipal Epigmenio González.**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en estudio técnico citado en el **considerando 6** de este instrumento.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de enero del 2024, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 3, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA, la Relotificación del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA, la Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 7 y 8, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

TERCERO. SE AUTORIZA, la Renovación de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 7 y 8, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

CUARTO. SE AUTORIZA, la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura de las Etapas 7 y 8, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

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

SEXTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la sociedad solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal vigente en el Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 36 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento.

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

OCTAVO. En cumplimiento con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la sociedad solicitante deberá transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura pública por concepto de vialidades, una superficie de **574.56 m²**, de conformidad con el **resolutivo 10**, del estudio técnico con folio ET-F/010/2023, citado en el **considerando 6**, del presente acuerdo.

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

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

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

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

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

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Catastro Municipal, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Consejería Jurídica, Delegación Municipal Epigmenio González, así como al Arquitecto Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de Grupo Altozano S.A.P.I. de C.V.

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

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de noviembre de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 28 354 006, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor**, 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; 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacionales expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la

zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

7. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 27 de abril de 2023, firmado por el Arquitecto Luis Rodrigo Maíz Valdivia, representante legal de la persona moral denominada "COMEBI DEL CENTRO", S. A de C.V, mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de habitacional hasta 300 ha/ha (H3) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio propiedad de su representada, ubicado en el Lote 6, Etapa 11, Manzana 60, del Fraccionamiento Puertas de San Miguel, con superficie de 147.99 metros cuadrados e identificado con clave catastral 14 01 001 28 384 006, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **056/DAI/2023**.

8. El solicitante acredita su personalidad y la propiedad del inmueble a través de los siguientes instrumentos:

8.1. Escritura Pública número 5,215, de fecha 18 de junio de 2001, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Bravo Mendoza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 29 de la demarcación notarial de San Luis Potosí, mediante el cual se hizo constar el acta constitutiva de la Sociedad Mercantil denominada "COMEBI DEL CENTRO" S.A DE C.V., documento debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y del Comercio de San Luis Potosí, bajo el folio electrónico número 815*1 de fecha 12 de julio de 2001.

8.2. Escritura Pública número 56,988, de fecha 14 de febrero de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 33 de la demarcación notarial de San Luis Potosí, mediante el cual se hizo constar el otorgamiento de poderes a favor del Arquitecto Luis Rodrigo Maíz Valdivia.

8.3 Escritura Pública número 81,591, de fecha 03 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Número 16 de la demarcación Notarial de Querétaro, en la que se hace constar convenio de reversión de propiedad y la extinción total del fideicomiso celebrados por "COMEBI DEL CENTRO" S.A DE C.V., como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, y PCI BANCO, como fiduciario; así como la Escritura Pública Número 82,306, de fecha 27 de mayo de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Número 16 de la demarcación Notarial de Querétaro en la cual se otorga acta de rectificación de la escritura anteriormente mencionada; documentos que cuentan con constancia de trámite expedida por el Licenciado Sergio Zepeda Guerra, de fecha 06 de marzo de 2023.

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

10. A través del oficio número SAY/DAI/651/2022, la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en fecha 10 de mayo de 2023, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el día 31 de octubre de 2023, el dictamen técnico con folio **089/23**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/EVDU/0848/2023**, del cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. *Mediante constancia emitida por el Lic. Sergio Zepeda Guerra, notario titular de la Notaría Pública No. 16 de esta demarcación notarial, se hace constar, que actualmente se encuentra en trámite en dicha Notaría, la escritura pública No. 82,306 de fecha 27 de mayo del 2021, relativa a la comparecencia, de las personas morales denominadas COMEBI DEL CENTRO, y CIBANCO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, quienes solicitan otorgar acta de rectificación de escritura; respecto del inmueble identificado como lote de terreno número 6, de la manzana 60, de la etapa 11, ubicado en el conjunto habitacional denominado "San Miguel Carrillo", perteneciente a la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.*

Conforme a lo referido en el citado documento de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 147.99 m2, y se identifica con la clave catastral 14 01 001 28 384 006.

Es de destacar que la citada escritura de propiedad presentada carece de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, para su atención.

2. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1° de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 013/0002, indica que el predio en estudio se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

3. De conformidad a la tabla de usos de suelo, que forma parte del Plan Parcial 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 serán autorizados hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40.00 m² de construcción en predios de hasta 160.00 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

4. 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, derivado de lo cual, al no dar cumplimiento a ninguno de los dos supuestos referidos, el promovente, manifiesta su solicitud para modificar el uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y Servicios (CS).

5. De conformidad a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emitió el informe de uso de suelo No. IUS202303115 con fecha de 22 de marzo de 2023, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), por lo que en base a su ubicación y al plano autorizado del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", con oficio No. DDU/CPU/FC/5416/2009 de fecha 30 de noviembre de 2013, indica que el predio se ubica en el lote 6, de la manzana 60 y está catalogado para uso exclusivamente habitacional, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 261 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, se determina no viable ubicar un local comercial y de servicios (Pizzería).

6. Con base en el plano de lotificación, etapa 11, del fraccionamiento Puertas de San Miguel con fecha de 30 de noviembre de 2009, el predio en estudio está catalogado como lote habitacional.

7. De acuerdo con la petición solicitada, el promotor considera el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a Comercio y Servicios (CS), dada la ubicación aislada del núcleo de predios condominales y la superficie pequeña del predio, con la finalidad de poderlo vender para generar locales comerciales, es de destacar que al ubicarse en una zona predominantemente habitacional, en caso de autorizar la modificación de uso de suelo, se recomienda que ésta se otorgue para un uso de suelo habitacional y servicios, uso en el cual está considerado como permitido ubicar comercio y servicios de tipo básico que brinden servicio a los habitantes de las zonas habitacionales.

8. El fraccionamiento Puertas de San Miguel, se localiza al norponiente de la ciudad, corresponde a un desarrollo de tipo popular, ubicado en una zona conformada por diversos fraccionamientos colindantes como Eduardo Loarca, Eduardo Loarca 2 y 3, San Miguel y San Miguel Segunda Etapa, con viviendas de tipo popular y de interés social construidas en uno y dos niveles principalmente, entremezcladas con comercio de tipo básico, a los que se suman Asentamientos Humanos como Loma Bonita, Revolución, Francisco Villa y proyectos en parcelas del ejido San Miguel Carrillo, los cuales cuentan con áreas de equipamiento urbano a nivel de centro vecinal y de centro de barrio, a niveles recreativos, educativos y de servicios, con los que se da atención a los habitantes de la zona.

9. Respecto al proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio en estudio, el promovente no presenta información que permita conocer los alcances del mismo, a fin de verificar las características del comercio y/o servicios que se pretendan ubicar en el sitio.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio se encuentra en la esquina conformada por las calles denominadas Avenida San Rafael y Avenida San Miguel, las cuales se desarrollan a base de carpeta asfáltica que se encuentran en regular estado de conservación, vialidad que cuentan con banquetas y guarniciones de concreto, así mismo en visita al sitio se observa que el predio se encuentra libre de construcción, predominando en la zona el uso habitacional que en la zona se da en privadas desarrolladas bajo régimen de propiedad en condominio. Adicionalmente en la zona se cuenta con red sanitaria, hidráulica y eléctrica, alumbrado público y que a una distancia cercana se cuenta con el servicio de transporte público, el cual presenta una frecuencia continua de servicio en la zona. Cabe destacar que al sur del predio sobre Avenida San Miguel, se genera una mezcla de actividades comerciales y de servicios, que brindan apoyo a los fraccionamientos ubicados en las inmediaciones del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio en estudio, de así considerarlo el H. Ayuntamiento cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se otorgue la modificación de uso de suelo, de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a uso Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. y Servicios (H3S), para el predio identificado como lote 6, etapa 11, manzana 60, que cuenta con clave catastral 14 01 001 28 384 006 y superficie de 147.99 m², fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, no obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones determinar sobre la modificación de uso de suelo solicitada y en caso de que se otorgue se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, factibilidad de giro, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo el 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.
- El uso de suelo propuesto, corresponde a uso habitacional y servicios, que para los giros a ubicar en el predio corresponderán a los usos establecidos para habitacional con densidad de población de 400 hab./ha y servicios (H4S) considerados en la tabla de compatibilidad del instrumento de planeación urbana correspondiente.
- Queda el Promotor condicionado a respetar los parámetros de normatividad por zonificación que se indiquen, respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y la Altura Máxima Permitida, que correspondan al uso de suelo origen, siendo este Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).
- 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 caso de ser necesario, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado la modificación a la normatividad por zonificación solicitadas ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso solicitado, de acuerdo a lo que determina el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, 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 que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- 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 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 autorizado el cambio de uso de suelo solicitado.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el Promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

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/2780/2023**, de fecha **8 de noviembre de 2023**, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

12. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, **que se considera viable el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 28 354 006, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor**, 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 14 de noviembre de 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 el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 28 354 006, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Instrumento.

SEGUNDO.- SE AUTORIZAN para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 28 354 006, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor los usos establecidos para habitacional con densidad de población de 400 hab/ha y servicios (H4S), considerados en la tabla de compatibilidad del instrumento de planeación urbana correspondiente.

TERCERO.- La sociedad solicitante deberá respetar los parámetros de normatividad por zonificación que se indiquen, respecto al coeficiente de ocupación de suelo (COS), coeficiente de utilización de suelo (CUS) y la altura máxima permitida, que corresponda al uso de suelo origen, siendo este Habitacional con densidad de población de 300 Hab/ha. (H3).

CUARTO.- 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.

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

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- La sociedad solicitante deberá presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, factibilidad de giro, obtención de la licencia de construcción y demás que requieran para llevar a cabo el 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 citado en el considerando 10 del presente acuerdo.

NOVENO.- 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.

DÉCIMO.- 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.

DÉCIMO PRIMERO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO SEGUNDO.- Se instruye a la sociedad solicitante del acto administrativo para que una vez notificadas y sabedoras del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el **RESOLUTIVO DÉCIMO** a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa les informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, la 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 TERCERO.- Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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 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 General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y a la persona moral denominada “COMEBI DEL CENTRO”, 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 15 DE NOVIEMBRE DE 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de Enero del 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 34 169 001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio., 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 DÉCIMOSÉPTIMO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
3. Que el artículo Decimoséptimo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización por el H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.
4. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, los días 24 de marzo de 2023, 23 de noviembre de 2023 y 01 de diciembre de 2023, el Ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Construcciones S.A de C.V., solicita dar cumplimiento a la obligación conferida en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro de transmitir al Municipio de Querétaro el 10% de la superficie total, respecto de la unidad Condominal que se pretende desarrollar denominada Antigua Hacienda El Campanario, ubicada en Paseo de los Claustros s/n, La Purísima y/o Privada Guadalupe s/n, Hacienda el Campanario, mediante la donación del predio identificado con clave catastral **14 01 001 34 169 001**, con superficie de **4,725.299** metros cuadrados, así como del predio identificado con clave catastral **14 01 001 34 062 999**, con superficie de **2,488.329** metros cuadrados, manifestando que en caso de existir alguna diferencia, esta se realizará a través de un pago líquido; radicándose dicha

solicitud en los archivos de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **141/DAI/2020**.

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

5.1. Mediante Escritura Pública número 5,840, de fecha 12 de febrero de 2021, documento pasado ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Público titular de la Notaría Pública número 33, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, 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 inmobiliario 00643653/1, el día 07 de junio de 2021.

5.2. Mediante Escritura Pública número 30,850, de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Público titular de la Notaría Pública número 33, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, 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 inmobiliario 00001509/0807, el 19 de julio de 2016.

6. A través del oficio SAY/DAI/1707/2023, de fecha 01 de Diciembre de 2023, La Secretaría del Ayuntamiento, solicito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, recibándose en la Secretaría del Ayuntamiento el día 05 de Diciembre de 2023, el oficio **SEDES/DDU/COU/5577/2023**, a través del cual el Arquitecto Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, manifiesta lo siguiente:

*“... Se advierte que la fracción propuesta a donar, corresponde a una superficie de **4,725.299 m²**, misma que se desprende del predio en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional del cual debe de dar cumplimiento a la transmisión del área de donación establecida 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, predio que se considera que **cuenta con condiciones** de superficie y ubicación para que, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, sea recibido y a su vez sea incorporado a integrarse en la poligonal colindante propiedad del FIQMA, para que forme parte integral del área de conservación para fines ambientales y de conservación, por lo que se debe contar con la opinión emitida por el FIQMA, toda vez que el predio se integraría a la poligonal de su propiedad, y para lo cual se deben llevar a cabo los trámites tanto de subdivisión de predios, por parte del titular del predio cubriendo los gastos que se generen, así como la fusión del predio que se donará, el cual debe ser transmitido y fusionado a la poligonal perteneciente al FIQMA...”*

*“...Con base a lo previamente señalado, el promovente hace referencia al predio identificado como fracción de predio denominado como lote 1, ubicado en la zona Marco de Acceso (calle Piscis) cuya superficie es de **2,488.329 m²**, y corresponde a una sección de la estructura vial a través de la cual se da acceso a la zona de Rancho San Antonio, y se considera que por causas de utilidad pública, puede ser recibida a fin de garantizar la accesibilidad a la zona...”*

“... Adicionalmente es necesario que se verifique que los valores de las propiedades propuestas, sean equiparables al valor de la superficie a cubrir, situación que debe ser validada a través de la Secretaría de Administración, los avalúos que para tal fin se hayan llevado a cabo y en caso de existir diferencia en valores, se debe notificar al solicitante, a fin de que conforme a su propuesta, la diferencia sea cubierta mediante el pago en efectivo...”

7. Asimismo, y de conformidad con lo señalado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, a través del oficio SAY/DAI/1728/2023, de fecha 07 de Diciembre de 2023, se solicitaron las consideraciones al Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), dependencia que da respuesta por medio del oficio FIQMA/DG/CP/327/2023, signado por el Licenciado Felipe Urbiola Ledesma, Director General del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), el cual manifiesta:

“... Por medio del presente reciba un cordial saludo, al tiempo me permito emitir la opinión del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), el cual es un fideicomiso público municipal con personalidad jurídica, patrimonio y órgano de gobierno propios.

*Específicamente, me permito informar la **aceptación de donación** del predio mencionado en su oficio SAY/DAI/1728/2023, el cual consta de una superficie de 4,725.299 m², cuya clave catastral es 140100134169001...”*

8. Derivado de lo anterior, el día 07 de Diciembre de 2023, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, solicito a la Secretaría de Movilidad sus consideraciones respecto de la viabilidad de la aceptación del predio con superficie de **2,488.329 m²**, de conformidad con el **considerando 6**, del presente acuerdo, dependencia que da respuesta a través del oficio SEMOV/DPM/2023/349, de fecha 28 de diciembre de 2023, por medio del cual manifiesta que:

*“... Actualmente, el predio sujeto de análisis forma parte de la calle Piscis, mismo que permite el acceso vehicular a la colonia Rancho San Antonio y brinda a su vez, conectividad con recintos educativos y religiosos en la zona, por lo que, en el tema que compete a movilidad, se considera **VIABLE** la donación al Municipio de Querétaro, dado su potencial de ser integrado a la red vial del municipio y dicho proceso puede legitimar su uso como vialidad.*

No obstante, el predio no cuenta con infraestructura peatonal, por lo que en concordancia con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dice: "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, el Artículo 152 del mismo Código en su Párrafo dos, que a la letra dice: "Las obras de urbanización deberán contener áreas para el adecuado desplazamiento de peatones en los que tratándose de vialidades primarias, se contemplen banquetas que tengan por lo menos 1.80 metros de ancho libres de cualquier obstáculo; en las demás vialidades las banquetas deberán tener por lo menos 1.20 metros de ancho libres de cualquier obstáculo; también deberán contemplar rampas para personas con discapacidad e infraestructura ciclista fundamentado en el Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-004-SEDATU-2023, la sección vial deberá considerar al menos 1.80 m de franja de circulación peatonal, 0.55 m de franja de servicios y 0.15 m de guarnición, para la integración de banqueta, además de contemplar la implementación de una adecuada iluminación para todos los usuarios de la vía por motivos de seguridad vial.

La Secretaría de Obras Públicas es la encargada de llevar a efecto la obra pública en diferentes rubros, entre los cuales se encuentra el Mantenimiento Vial, por tal motivo se recomienda solicitar la opinión de esta dependencia para la aceptación en donación al Municipio de Querétaro del predio con clave catastral 140 100 I34 062 999 con superficie de 2,488.329 m²...” derivado de dicha recomendación la Secretaría de Obras Públicas manifiesta que se considera viable se formalice la aceptación de la donación de las superficies en favor del Municipio de Querétaro.

9. Derivado de lo anterior, mediante los oficios SAY/DAI/1708/2023, de fecha 05 de Diciembre de 2023, y SAY/DAI/1727/2023, de fecha 07 de Diciembre de 2023, se remitió la solicitud descrita en el **considerando 4**, del presente Acuerdo, a la Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos para sus consideraciones, por lo que la Licenciada Iris del Carmen Hinojosa González, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, remite oficio SA/DAPSI/3091/2023, de fecha 11 de diciembre de 2023, en el que señala lo siguiente:

Superficie	Metros Cuadrados
Superficie de Donación	6,421.299 m ²
Superficie a transmitir dentro del Desarrollo	4,725.299 m ²
Obligación restante	1,696.00 m²

a) El Desarrollador pretende dar cumplimiento a dicha obligación transmitiendo una superficie de 4,725.299 m², misma que se desprende del predio en el que se llevará a cabo el desarrollo habitacional, del cual debe de dar cumplimiento al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y de la información presentada se considera cuenta con condiciones de superficie y ubicación, para que dé así considerarlo el H. Ayuntamiento, sea recibido y a su vez sea incorporado a integrarse en la poligonal colindante propiedad del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), de conformidad con lo estipulado en el considerando 6, del presente acuerdo.

b) Derivado de lo anterior, se desprende que la superficie de 2,488.33 m², corresponde a una sección vial como lo menciona la Secretaría de Movilidad a través del oficio SEMOV/DPM/2023/349, relacionado en el **considerando 8**, del presente Acuerdo, el cual nos informa:

*“... Se considera **VIABLE** la donación al Municipio de Querétaro, dado su potencial de ser integrado a la red vial del municipio y dicho proceso puede legitimar su uso como vialidad...”*

c) Por lo que el solicitante deberá cubrir en efectivo la cantidad de \$9,940,240.00 (Nueve millones novecientos cuarenta mil doscientos cuarenta pesos 00/100 M.N.)

10. Asimismo, el día 05 de Diciembre de 2023, ingresó a la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, el oficio DC/CAC/10432/2023, signado por el Ingeniero Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro del Municipio de Querétaro, por medio del cual informó:

“...Una vez revisada la documentación anexa a su solicitud, así como las bases de datos alfanumérica y cartográfica que obran en esta Unidad Administrativa, me permito informar que al respecto, se obtiene un resultado materializado en los presentes avalúos, en los cuales se aplicaron los lineamientos, métodos, técnicas y criterios para estimación del valor comercial de los bienes inmuebles materia del presente, de acuerdo a las normas técnicas emitidas por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, que deriva en una relación detallada de las operaciones que se practicaron y las conclusiones que el valuador formuló conforme a los principios de su ciencia o técnica empleada, proporcionado como fin último, las propuestas de valor comercial emitidas con exactitud, claridad y precisión.

Razón por la cual, se concluye que los citados avalúos con folio B248998 y B 180937 fueron practicados de forma correcta, siguiendo el (los) método(s) adecuado(s) para el propósito deseado, lo cual considera la inclusión de todos los factores que influyen en el valor para finalizar en una en una presentación clara y lógica del mismo, generando un grado de elaboración aceptable...”

11. 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 **6,421.299 m²**, de conformidad con el **considerando 6** del presente acuerdo; de los cuales se transmitirá una superficie de **4,725.299 m²**, del predio ubicado dentro del desarrollo, el cual se identifica con clave catastral 14 01 001 34 169 001, así como el predio con superficie de **2,488.329 m²**, e identificado con clave catastral 14 01 001 34 062 999, restando una superficie de **1,696.00 m²**, con valor comercial determinado por avalúo de \$9,940,240.00 (Nueve millones novecientos cuarenta mil doscientos cuarenta pesos 00/100 M.N), de conformidad con el oficio SA/DAPSI/3091/2023, de fecha 11 de diciembre de 2023, y signado por la Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos del Municipio de Querétaro, relacionado en el **considerando 09**, del presente instrumento.

12. 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/0013/2024**, de fecha **03 de Enero de 2024**, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y 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...”

13. 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 01 001 34 169 001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, lo anterior de conformidad con el oficio SEDES/DDU/COU/5577/2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, citado dentro del **considerando 6**, del presente instrumento, así como el oficio SA/DAPSI/3091/2023, relacionado en el **considerando 9**, de este instrumento, bajo los términos establecidos en el oficio DC/CAC/10432/2023, relacionado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de enero del 2024, en el Punto 4, Apartado II, Inciso 2, 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 01 001 34 169 001**, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. 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 subdivisión, fusión, deslinde catastral, levantamiento topográfico, y/o cualquier otro que sea necesario para cumplir con el objeto de la presente donación, a costa de la sociedad solicitante, de conformidad con lo establecido en el **considerando 6**, del presente Acuerdo.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración a realizar todos los trámites correspondientes a fin de que los predios objeto del presente acuerdo formen parte del patrimonio del Municipio de Querétaro.

CUARTO. 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, respecto de los predios objeto del presente acuerdo, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, con cargo a la sociedad solicitante, hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que una vez patrimonializada la superficie de **4,725.299 m²**, relacionada en el **considerando 11**, se realice la fusión de la misma, así como la donación en favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), debiendo realizar todos los trámites correspondientes, hasta culminar en Escritura Pública dicha donación, a costa del Municipio de Querétaro, de conformidad con lo estipulado en el **considerando 6**, del presente acuerdo

SEXTO. La sociedad solicitante deberá cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial de la superficie restante, siendo esta la cantidad de **\$9,940,240.00 (Nueve millones novecientos cuarenta mil doscientos cuarenta pesos 00/100 M.N.)**, de conformidad con el oficio SA/DAPSI/3091/2023, relacionado en el **considerando 9**, del presente Acuerdo, lo anterior en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección 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 decimoséptimo transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, el pago que se acepta cubrir en efectivo, como equivalente del área de donación que debe otorgarse al municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano, será destinado, 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.

DÉCIMO. Se instruye a la Secretaría de Movilidad, y a la sociedad solicitante para que de manera conjunta den seguimiento al cumplimiento de las observaciones realizadas a través del oficio SEMOV/DPM/2023/349, citado en el **considerando 8**, 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, y a la Consejería Jurídica en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite derivado de la presente autorización y verificar el seguimiento del presente Acuerdo, de conformidad con las consideraciones citadas en el **considerando 6**, así como a las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo, remitiendo 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.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por 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 el día de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Consejería Jurídica, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos, Coordinación Municipal de Protección Civil, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Movilidad, Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), 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 10 DE ENERO DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----.

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de noviembre de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 01 036 031, Delegación Municipal Centro Histórico, que a la letra señala:

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

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

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

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

7.- A través de los escritos recibidos en esta Secretaría, en fecha 27 de abril y 23 de agosto de 2022, ambos signados por el ciudadano Arturo Barrera Bautista, mediante los cuales, solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM2) a Mixto Zona de Monumentos (MZM2), para el predio ubicado en Calle 5 de mayo número 157, Colonia Barrio de la Cruz, con superficie de 264.00 metros cuadrados e identificado con clave catastral 14 01 001 01 036 031, Delegación Municipal Centro Histórico; radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **073-A/DAI/2022**.

8.- Se acredita la propiedad del inmueble en análisis, mediante la Escritura Pública número 38,148, de fecha 30 de noviembre de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Fernando Ortiz Proal, notario público titular de la Notaría Pública número 19, de la Ciudad Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en fecha 19 de enero de 2018, bajo el folio inmobiliario 00452500/0003.

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

10.- A través del oficio número **SAY/DAI/578/2022**, de fecha 9 de mayo de 2022, la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente. El cual remitió a través del oficio **SEDESO/DDU/COU/EVDU/1270/2022**, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Arturo Barrera Bautista, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM 2) a uso Mixto Zona de Monumentos (MZM2); para el predio ubicado en Calle 5 de Mayo N° 157, Barrio de la Cruz, identificado con clave catastral 14 01 001 01 036 031, con superficie de 264.00 m², Delegación Municipal Centro Histórico, debido al interés de llevar a cabo en el predio un proyecto para ubicar un Restaurant y en un futuro se pueda a su vez dar un uso para hotel boutique.

2. Mediante escritura 38,148 de fecha 30 de noviembre de 2017, documento pasado ante la fe del Licenciado Fernando Ortiz Proal, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita la propiedad de la casa habitación ubicada en la calle 5 de Mayo N° 157 en el Barrio de La Cruz, a favor del C. Arturo Barrera Bautista, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Querétaro, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio inmobiliario 00452500/0003 de fecha 19 de enero de 2018.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio ubicado en la calle 5 de mayo N° 157, cuenta con una superficie de 264.00 m², con clave catastral 14 01 001 01 036 031.

3. Revisado el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 27 de febrero de 2018, publicado en la Gaceta Municipal N°77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, e inscrito el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Plan Desarrollo 014/0023 de fecha 13 de diciembre de 2018, se encontró que el predio en estudio ubicado en la calle 5 de Mayo N°157, cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM 2).

4. Se hace notar que en la memoria del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, el predio en estudio se encuentra dentro del perímetro A del instrumento de desarrollo urbano, en una zona en la que de manera gradual se ha dado una transformación al entorno con el rescate de edificaciones que en su momento se encontraban en abandono, como es el caso de la propiedad en estudio a la cual se le pretende dar un uso comercial.

5. De conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 en el Capítulo V, en el Eje 3 denominado "Por Tu ingreso", en sus objetivos refiere el generar la infraestructura productiva necesaria, que permita atraer nuevas inversiones para favorecer la generación de empleos, para todos los sectores de la sociedad, innovando procesos administrativos que faciliten, agilicen, incentiven e impulsen la apertura de nuevas unidades económicas generadoras de ingresos. Y en su línea de acción 6.4 considera el desarrollar mecanismos que atraigan la inversión y fomenten la creación de más y mejores fuentes de empleo, lo cual se pretende a través de destinar el inmueble en una primera etapa para ubicar un restaurante y posteriormente llevar a cabo las adaptaciones necesarias para brindar el servicio de hospedaje.

6. Si bien por parte del solicitante no se presenta una propuesta a llevar a cabo al interior del inmueble, en caso de aprobarse la modificación de uso de suelo solicitada, el promotor deberá acudir previo a la obtención de cualquier autorización para llevar a cabo la adecuación del proyecto existente ante el instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) a fin de atender las indicaciones que dicha instancia le señale para la adecuación del proyecto a llevar a cabo en el sitio.

7. De la visita llevada a cabo en la zona, para conocer las características del sitio, se observó que el predio cuenta con frente a la calle 5 de Mayo, vialidad desarrollada en su arroyo vehicular a base de adoquín de cantera que se encuentra en buen estado de conservación, así mismo las banquetas y guarniciones se desarrollan con el mismo material y se encuentran en regular estado de conservación, adicionalmente se tiene que en la sección de calle en la que se ubica el predio en estudio, se han establecido actividades comerciales y de servicios similares a la propuesta, adicionalmente se tiene que al interior del predio se encuentra una construcción en situación de abandono y que se encuentra deteriorada, misma que en su momento correspondía a una vivienda, ubicándose en una zona consolidada que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente y de así determinarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, se considera que el predio ubicado en Calle 5 de Mayo N° 157, identificado con clave catastral 14 01 001 05 036 031 y superficie de 264.00 m², Delegación Municipal Centro Histórico, cuenta con condiciones de ubicación para que se otorgue la modificación de uso de suelo a Mixto Zona de Monumentos (MZM2) a fin de que se pueda llevar a cabo el rescate de la propiedad y se de un uso a la misma, siempre y cuando se respeten los lineamientos que establezca el instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades aprobar lo solicitado, y en caso de que se apruebe el cambio de uso de suelo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el promotor debe presentar el Visto Bueno emitido por el instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), respecto al proyecto que pretenda llevar a cabo en el sitio, además de presentar evidencia de cumplimiento a los requerimientos que le hayan sido establecidos por la dependencia referida.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, el proyecto y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, factibilidad de giro, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación establecida en el Reglamento de Construcción y demás normativa establecida para el Municipio de Querétaro.
- Presentar el dictamen de impacto de 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 solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- 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 para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, 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.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su autorización por el H. Ayuntamiento, para que el propietario del predio acuda ante la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes a solicitar el monto a cubrir por la autorización otorgada.
- En caso de que con la autorización otorgada, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, la Secretaría del Ayuntamiento podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el cambio solicitado.
- Es facultad y obligación de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y obligación de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y obligación de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

11.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico citado en el **considerando 10**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”**. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2780/2023 de fecha 8 de noviembre 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 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 Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 01 036 031, Delegación Municipal Centro Histórico**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en 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 14 de noviembre del 2023, en el Punto 4. Apartado IV, Inciso 5, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral **14 01 001 01 036 031**, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente instrumento.

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

el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación del solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

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

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

QUINTO.- El solicitante deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes referidas en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, mismas que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, debiendo presentar evidencia de su cumplimiento ante el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, en los términos y condiciones que ahí mismo se señalan.

SEXTO.- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el solicitante deberá presentar el Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), respecto al proyecto que pretenda llevar a cabo en el sitio, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo.

SÉPTIMO.- El solicitante deberá obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que 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.- El solicitante deberá obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

NOVENO.- El solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya 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, de seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO PRIMERO.- Se instruye al solicitante del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo establecido en el resolutivo **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 solicitante deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal vigente.

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

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

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático, Delegación Municipal Centro Histórico, y al Ciudadano Arturo Barrera Bautista.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE NOVIEMBRE DEL 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----

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

SIN TEXTO

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

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de febrero de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de febrero de 2022, en el Punto 5, Apartado V, Inciso 7, del orden del día, 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; 11 Y 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

7. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de febrero de 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 274 420, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

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

9. Con fecha 12 de septiembre de 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito signado por el arquitecto Dan Ovseyevitz Schabes, representante legal de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Hodaya" S.A. de C.V., mediante el cual solicita el incremento de viviendas autorizadas de 344 a 448, para 1720 habitantes, respecto de la densidad de población y parámetros que previamente se han autorizado; al igual se solicita un incremento de altura máxima permitida de 40.50 metros a 42.00 metros, para el predio ubicado en Boulevard Universitario número 319, identificado con clave catastral 14 01 001 23 274 420 y superficie de terreno de 24,554.41m²; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **149/DAI/2021**.

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

10.1. Mediante la Escritura Pública número 47,420, de fecha 13 de septiembre del año 2006, pasada ante la fe de la Licenciada Patricia Mariscal Vega, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 5, de la ciudad de Cuernavaca, Estado de Morelos, se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Hodaya" S.A. de C.V.; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 353987, en fecha 5 de octubre de 2006.

10.2. Mediante la Escritura Pública número 262,436, de fecha 1 de agosto del año 2013, pasada ante la fe del Licenciado Hugo Manuel Salgado Bahena, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 11, de la ciudad de Cuernavaca, Estado de Morelos, se acredita la personalidad a favor del ciudadano Dan Ovseyevitz Schabes.

10.3. Mediante la Escritura Pública número 66,869, de fecha 7 de marzo de 2018, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 31, 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 52075/12, en fecha 9 de abril de 2018.

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

12. A través del oficio número **SAY/DAI/1562/2023**, de fecha 08 de noviembre 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 dictamen técnico con folio **001/24**, a través del oficio **SEDES0/DDU/COU/0208/2024**, del cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. A través de la escritura pública No. 47,420 de fecha 13 de septiembre de 2006, documento pasado ante la fe de la Lic. Patricia Mariscal Vega, Notario Público No. Cinco, de la primera demarcación notarial del Estado de Morelos y del patrimonio inmueble federal, se celebra la asamblea general constitutiva de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Hodaya", Sociedad Anónima de Capital Variable, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México el día 05 de octubre del 2006/ 24 de mayo de 2012, información que debe ser verificada y validada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento.

2. La Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria Hodaya", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su Presidente del Consejo de Administración, el Arquitecto Israel León Holtz Bogomolny, mediante escritura pública No. 262,436 de fecha 1 de agosto de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Hugo Manuel Salgado Bahena, notario público No. 11 de la primera demarcación notarial del Estado de Morelos, actuando en sustitución del titular de la Notaría Pública No. 2, otorga poder general en favor del C. Dan Ovseyevitz Schabes, documento el cual no presenta inscripción ante el Registro Público situación que debe ser verificada y validada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento.

3. Se acredita la propiedad del lote de terreno identificado como fracción del predio denominado Jurica Real Convento, ubicado en Circuito Universidad de por medio, actualmente ubicado en el Boulevard Universitario No. 319, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro, con superficie de 24,554.41 m², a favor de la Sociedad Mercantil denominada INMOBILIARIA HODAYA, S. A de C. V; representada por el C. Israel León Holtz Bogomolny, mediante escritura pública No. 66,869 de fecha 7 de marzo de 2018, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, titular de la Notaría Pública No. 31 de este Distrito Judicial, documento el cual se encuentra Inscrito en al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, 00052075/0012 de fecha 09 de abril de 2018.

4. Actualmente de consulta al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 74 del día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio cuenta con un uso de suelo Habitacional con comercio densidad alta (H-At), equivalente al Habitacional hasta 600 hab/ha (H6S), ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

5. Cabe destacar que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, el H. Ayuntamiento, se aprobó la celebración del contrato de permuta del predio ubicado en la calle Texas s/n, identificado como fracción 1 de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en el que se llevó a cabo la construcción de un parque urbano, por el inmueble ubicado en la calle Portal de Samaniego s/n del fraccionamiento Villas de Santiago, situado dentro del área de equipamiento urbano del fraccionamiento y el inmueble denominado Jurica Real Convento, ubicado en el Boulevard Universitario s/n, correspondiente al predio en estudio, mismo que formaba parte de las áreas de equipamiento urbano del municipio, bajo la modalidad de Subcentro Urbano.

En el citado Acuerdo de Cabildo, en su resolutivo décimo autoriza el cambio de uso de suelo a comercio compatible con vivienda, conservando el uso de Subcentro Urbano, para el predio en estudio, lo que permite el desarrollo de actividades mixtas que incluye comercio y servicios.

6. Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo No. DUS201507144, en el cual señala que el predio identificado como lote B-2, de la zona conocida como Jurica Real Convento, se encuentra localizado en zona de espacio abierto, sin embargo con base al acuerdo de cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, en que se autorizó el cambio de uso de suelo a comercio, compatible con vivienda, conservando el uso de subcentro urbano (SU), con densidad de población de 400 hab./ha, por lo que se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar locales comerciales y de servicios, y un servicio de educación superior.

7. Posteriormente, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el incremento de densidad de población de 400 de hab./ha. (H4) a habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. (H6), para el predio ubicado en Boulevard Universitario N° 319, del predio denominado Jurica Real Convento, con superficie de 24,554.41m², y clave catastral 14 01 042 01 001 058; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, así como la aplicación de la normatividad por zonificación para el uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. (H6).

8. Derivado de lo referido en el antecedente superior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo No. DUS201804464 de fecha 25 de abril de 2018, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional, con densidad de población de 200 hab. /ha. (H2), sobre vialidad primaria urbana, una vez analizada su petición con base al acuerdo de cabildo de fecha 13 de junio de 2017, publicado en la Gaceta Municipal No. 44 de fecha 27 de junio de 2017 y en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 14 de julio de 2017, protocolizado mediante escritura No. 73,236 de fecha 31 de julio de 2017 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estrado de Querétaro, el 13 de septiembre de 2017, mediante el cual se aprobó el incremento de densidad de población a 600 hab. /ha. (H6), se dictamina factible ratificar el dictamen de uso de suelo No. DUS201711808 de fecha 2 de octubre de 2017 para ubicar: una unidad condominal, con cuatro condominios: Torre A: setenta y cinco (75) departamentos, Torre B: setenta y cinco (75) departamentos, Torre C: setenta y dos (72) departamentos y Torre D: setenta y dos (72) departamentos.

9. Con fecha 14 de noviembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el Dictamen de Altura Máxima mediante oficio No. SEDES/DDU/COU/4995/2017, en el cual se consideró viable desarrollar un proyecto de 4 edificaciones, con una altura de 34.82 metros para la Torre A y la Torre B y 31.62 metros para la Torre C y la Torre D.

10. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de febrero del 2022, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el incremento de densidad de población de población de 600 de hab./ha. (H6) a habitacional con densidad de población de 700 hab./ha. (H7) y el incremento de altura máxima de 28.00 metros a 40.50 metros; para el predio ubicado en Boulevard Universitario N° 319, del predio denominado Jurica Real Convento, con superficie de 24,554.41m², y clave catastral 14 01 001 23 274 420; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui,

11. Cabe destacar que conforme a lo señalado en el citado Acuerdo de Cabildo en las condicionantes impuestas, se hace referencia a que 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 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados.

12. Conforme a la densidad de población de 200 hab./ha. que establece el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro y la superficie de 24,554.41 M² con que cuenta el predio en estudio, se podían llevar a cabo un máximo de 98 viviendas, posteriormente y derivado de la permuta de predios otorgada por el H. Ayuntamiento 11 de diciembre de 2007, permitió actividades mixtas que incluye comercio y servicios con y habitacional con densidad de población de 400 hab./ha.(H4), lo que permitió contar con el desarrollo de hasta 196 viviendas, lo que genero un aumento de 98 viviendas adicionales, posteriormente el día 13 de junio de 2017, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el incremento de densidad de población de 400 de hab./ha. (H4) a habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. (H6), con lo cual se permitió el aumento al número de viviendas a 295 viviendas, lo que representa un incremento de 99 viviendas a las previamente autorizadas y de 197 a las viviendas que originalmente se podían llevar a cabo, con fecha del 22 de febrero del 2022, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el incremento de densidad de población de 600 de hab./ha. (H6) a habitacional con densidad de población de 700 hab./ha. (H7) al igual que el incremento de altura de 28.00 metros a 40.50 metros, con dicha densidad se pueden llevar a cabo hasta 344 viviendas en el predio, lo que equivale a un aumento de 246 viviendas a las posibles a desarrollar con el uso de suelo origen, lo que equivale a un crecimiento de 350 % en el número de viviendas, siendo que, para el número de viviendas solicitadas en su actual petición, se requiere un incremento de densidad de población, de habitacional con densidad de población de 700 hab./ha. (H7) a habitacional con densidad de población de 915 hab./ha. (H9.15), con dicha densidad se pueden llevar a cabo 449 viviendas en el predio, lo que representa un incremento de un aumento de 351 viviendas a las posibles a desarrollar con el uso de suelo origen, lo que equivale a un crecimiento de 458 % en el número de viviendas.

13. Conforme a la petición presentada por el promovente, se señala que se solicita el incremento de densidad de población, así como la modificación de parámetros normativos conforme a lo siguiente:

Concepto	Incremento Autorizado	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Altura Máxima Permitida	40.50	42.00 metros	+ 1.50 metros

14. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que el predio cuenta con frente a Boulevard Universitario, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, localizándose el predio en una zona que cuenta con infraestructura nivel de red sanitaria, hidráulica, y eléctrica, así como alumbrado público, cabe destacar que sobre la vialidad que da frente al predio, presenta una entremezcla de usos, observando la existencia de actividades habitacionales, desarrolladas bajo régimen condominal horizontal, así mismo se ubican actividades tanto comerciales como de servicio establecidas en edificaciones desarrolladas como plazas comerciales, adicionalmente la zona en la que se localiza el predio cuenta con una ocupación aproximada del 75 % en sus lotes, por lo que el predio se encuentra en una zona en proceso de consolidación, en la que no se cuenta con edificaciones de más de tres niveles.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente y de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, se considera que el ubicado en Boulevard Universitario N° 319, en la zona denominada Jurica Real Convento, predio que cuenta con una superficie de 24,554.41m², y que se identifica con clave catastral 14 01 001 23 274 420; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con condiciones para que se otorgue el incremento de viviendas a 448 viviendas para 1,720 habitantes, así como la modificación de altura máxima permitida a 42.00 metros. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención permisos que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde los costos de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de

urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el incremento de viviendas solicitado ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación al área emisora del pase de caja correspondiente.

- En caso de que el incremento de viviendas 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 el incremento de densidad de población solicitado.

- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.

- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”**. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/0274/2024**, de **fecha 07 de febrero de 2024**, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

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, que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, **que se considera viable la modificación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de febrero de 2022, en el Punto 5, Apartado V, Inciso 7, del orden del día**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico **citado en el considerando 12**, de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2024, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 10, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA la modificación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de febrero de 2022, en el Punto 5, Apartado V, Inciso 7, del orden del día, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, del presente Instrumento.

SEGUNDO.- Se dejan subsistentes todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de febrero de 2022, en el Punto 5, Apartado V, Inciso 7, del orden del día, que no hayan sido modificadas por el presente Acuerdo.

TERCERO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la sociedad solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 35 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

CUARTO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, con cargo a la sociedad solicitante, 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 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.

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 12**, 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 queda condicionada a presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.

OCTAVO.- 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 ésta le indique previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesaria para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, siendo necesario que presente ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas.

NOVENO.- 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 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 proyecto que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, donde los costos de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

DÉCIMO PRIMERO.- La sociedad solicitante deberá presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, el proyecto y la documentación necesaria para la obtención de permisos que requiera para la realización del proyecto, conforme a la normatividad solicitada, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, de conformidad con lo establecido en el **considerando 12**.

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 total del uso solicitado de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro; sin que exista la posibilidad de eximirla de esta responsabilidad.

DÉCIMO TERCERO.- 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.

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

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

DÉCIMO SEXTO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, deberá 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 de 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 General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, y a la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Hodaya” 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 FEBRERO DE 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----

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

SIN TEXTO

Secretaría de Desarrollo Sostenible
Dirección de Desarrollo Urbano
Departamento de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. DDU/COU/FC/52/2024

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio "Casa de Aldama" Querétaro, Querétaro, 08 de enero de 2024

Arq. Heriberto Héctor Guerrero Arredondo
Representante Legal
Lander del Bajío, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría en fecha 13 de diciembre de 2023, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Casa de Aldama**", ubicado en Avenida Punta Norte número 170, Lote 1, Manzana 1, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, de esta ciudad al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201800041 de fecha 15 de mayo de 2018, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Casa de Aldama**", ubicado en Avenida Punta Norte número 170, Lote 1, Manzana 1, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, de esta ciudad, consistente en "14 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
2. Mediante Expediente C-138/18 de fecha 05 de julio de 2018 se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Casa de Aldama**", ubicado en Avenida Punta Norte número 170, Lote 1, Manzana 1, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, consistente en "14 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
3. Mediante expediente C-159/18 se otorgó al Lic. Jorge Arturo Carnaya Leisa, Representante Legal de la Sociedad denominada "Lander del Bajío", S. A. de C. V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 24 de agosto de 2018, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado "**Casa de Aldama**", ubicado en Avenida Punta Norte número 170, Lote 1, Manzana 1, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, consistente en "14 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
4. Presentó los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$29,157.00 (veintinueve mil ciento cincuenta y siete pesos 00/100 M.N.) acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-8658364 de fecha 09 de julio de 2018, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumplió en su totalidad esta obligación.



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

Blvd. Bernardo Quintana 10000, Col. Centro Sur, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro.

5. Para dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 247 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro y de acuerdo con el artículo 156 de dicho ordenamiento; referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio, el Condominio dio cumplimiento respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio, para equipamiento urbano y vialidades, mediante escritura 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular a la Notaría Número 8 de esta ciudad, los señores Sergio Nieto del Río, Beatriz Nieto Boada, Leticia Nieto del Río, Raúl Jorge Nieto Boada y Adriana Nieto del Río, representados en este acto por el apoderado especial Lic. Carlos Esponda Morales, el Ing. José Agustín Valero Santillán por su propio derecho, la Sociedad Mercantil denominada "Comercial Oder", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el administrador único Lic. Carlos Esponda Morales, así como la Sociedad Mercantil denominada "Vago Inmobiliaria", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el presidente del Consejo de Administración señor Arq Alejandro Valero Valencia, en adelante también los donantes, y manifiestan que vienen con el fin de solicitar del suscrito notario el contrato de donación a título gratuito, a favor del Municipio de Querétaro como donatario, quien comparece representado por el Presidente Municipal, Lic. Manuel González Valle, el Secretario del Ayuntamiento, Lic. J. Apolinar Casillas Gutiérrez y, la Síndico Municipal, Lic. María Dolores Andrade Cruz, con el fin de transmitir en forma gratuita a título de donación el Área de Equipamiento Urbano y Vialidades, de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido de Tlacote El Bajo, Delegaciones Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoros Sotomayor, de este Municipio de Querétaro, Qro.
6. La Comisión Federal de Electricidad emitió las Actas de Entrega - Recepción, el 14 de diciembre de 2015, en las que se hizo constar la recepción de la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "**Casa de Aldama**", ubicado en Avenida Punta Norte número 170, Lote 1, Manzana 1, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro.
7. Mediante Escritura Pública número 64,346 de fecha 09 de diciembre de 2019, pasada ante la fe de la Lic. Iván Lomelí Avendaño Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 30 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00015645/0001 de fecha 28 de julio de 2020, se protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio "Casa de Aldama", representada por el señor Ricardo Cano Jiménez como Administrador General y Apoderado Legal del Condominio "**Casa de Aldama**", ubicado en Avenida Punta Norte número 170, Lote 1, Manzana 1, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro.
8. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió las Acta de Entrega-Recepción de fecha 13 de febrero de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio "**Casa de Aldama**", ubicado en Avenida Punta Norte número 170, Lote 1, Manzana 1, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro consistente en "14 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
9. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/05387/2023 de fecha 24 de noviembre de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional

mmc



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

[Handwritten signature]

Bldv. Bernardo Quintana 10000, Col. Centro Sur, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro.

de Tipo Residencial Campestre denominado "Campanario de Capuchinas", por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.

10. Con fecha 13 de septiembre de 2023, se levantó el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "Casa de Aldama", signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y el Arq. Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de Obras de Urbanización; Por la Asociación, **Propietarios Casa de Aldama A.C.**, el C. Ricardo Cano Jiménez, Presidente y Jesús David Reyes Jiménez, Secretario de A.C.; Según consta en la Escritura No. 64,347 de fecha 09 de diciembre de 2019, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 30 de esta demarcación notarial, bajo el folio 00015738/0001 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de fecha 04 de septiembre de 2020; y por parte de la empresa Lander del Bajío, S.A. de C.V., el Arq. Heriberto H. Guerrero Arredondo, en su carácter de Representante Legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emitió reporte general de condominios con número DC/DSCE/2176/2020 de fecha 23 de abril de 2020 en el que se verificó que el Condominio "Casa de Aldama" tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
12. Se emitió el oficio DDU/CCU/SIC/1797/2020 de fecha 02 de abril de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se indicó que el Condominio "Casa de Aldama" cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado "Casa de Aldama" la cantidad de \$7,765.98 (siete mil setecientos sesenta y cinco pesos 98/100 M.N.), en un plazo no mayor a 10 días hábiles, así como los servicios prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos y una vez validada la fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar EVIDENCIA a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$169,033.00 (ciento sesenta y nueve mil treinta y tres pesos 00/100 MN) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado "Casa de Aldama" la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.



Bldv. Bernardo Quintana 10000, Col. Centro Sur, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro.

Cumplido este plazo de garantía sin que se le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el desarrollador dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a "Lander del Bajío S. A. de C.V.", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Casa de Almada**", ubicado en Avenida Punta Norte número 170, Lote 1, Manzana 1, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 33 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes en un plazo no mayor a 10 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación, Lander del Bajío S. A. de C.V se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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

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

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

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

M. U.

[Handwritten mark]



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

[Handwritten signature]

Bld. Bernardo Quintana 10000, Col. Centro Sur, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro.

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

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

Atentamente
"Querétaro, La Ciudad que queremos"


Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

C.C.P

S.P. 7140/2023

Departamento de Fraccionamientos y Condominios
Archivo
Minutario
EMU/JLL/MAGBGT/jces

Bld. Bernardo Quintana 10000, Col. Centro Sur, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro.

Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo
Representante Legal
Bufette Profesional de Construcción, S. A. de C. V
PRESENTE

Por instrucción de la Lic. Tania Palacios Kuri, Secretaria de Desarrollo Sostenible en atención a su escrito recibido en esta Secretaría en fecha 11 de septiembre de 2023, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular "**Marqués de Ariza**" ubicado Boulevard Peña Flor No. 602, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC202000025 de fecha 15 de julio de 2020, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Marqués de Ariza**" ubicado Boulevard Peña Flor No. 602, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad, consistente en "60 VIVIENDAS".
2. Mediante Expediente C-074/20 de fecha 25 de septiembre de 2020 se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Marqués de Ariza**" ubicado Boulevard Peña Flor No. 602, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad, consistente en "60 VIVIENDAS".
3. Mediante expediente C-048/21 se otorgó a "Bufette Profesional de Construcción, S. A. de C. V., la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 19 de mayo de 2021, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Marqués de Ariza**" ubicado Boulevard Peña Flor No. 602, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad, consistente en "60 VIVIENDAS".
4. Presentó los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$34,268.00 (treinta y cuatro mil doscientos sesenta y ocho pesos 00/100 M.N.) acreditándolo con copia del comprobante de pago número **Z-7670293** de fecha 13 de octubre de 2020, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumplió en su totalidad esta obligación.
5. Para dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 247, fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro y de acuerdo con el artículo 156 de dicho ordenamiento; referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio, el Condominio dio cumplimiento respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio, mediante Escritura Pública número 79,059, de fecha 24 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, mediante los folios inmobiliarios:

00404156/0001, 00404156/0003, 00404102/0001, 00404103/0001, 00404104/0001, 00404105/0001, 00404106/0001, 00404107/0001, 00404108/0001, 00404109/0001, 00404110/0001, 00404111/0001, 00404112/0001, 00404113/0001, 00404114/0001, 00404115/0001, 00404116/0001, 00404117/0001, 00404118/0001, 00404119/0001, 00404120/0001, 00404121/0001, 00404122/0001, 00404123/0001, 00404124/0001, 00404125/0001, 00404126/0001, 00404127/0001, 00404128/0001, 00404129/0001, 00404130/0001, 00404131/0001, 00404132/0001, 00404133/0001, 00404134/0001, 00404135/0001, 00404136/0001, 00404137/0001, 00404138/0001, 00404139/0001, 00404140/0001, 00404141/0001, 00404142/0001, 00404143/0001, 00404144/0001, 00404145/0001, 00404146/0001, 00404147/0001, 00404148/0001, 00404149/0001, 00404150/0001, 00404151/0001, 00404152/0001, 00404153/0001, 00404154/0001 y 00404155/0001, de fecha 05 de diciembre de 2011, se hace constar:

La Transmisión de propiedad por donación a título gratuito, que realizó Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, son las siguientes superficies; con 82,866.110 m², por concepto de Vialidad con 19.901% de la superficie, con 12,494.933 m², por concepto de Equipamiento Urbano con un 3.001% de superficie y con 36,830 m², por concepto de área verde con un 8.845% de superficie para el Fraccionamiento Tipo Popular denominado "Real del Marqués", con lo cual **da cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro**, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y área verde, al formar parte del Fraccionamiento.

6. La Comisión Federal de Electricidad emitió las Actas de Entrega - Recepción, el 09 de noviembre de 2021, en las que se hizo constar la recepción de la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "**Marqués de Ariza**" ubicado Boulevard Peña Flor No. 602, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 9,647 de fecha 14 de julio de 2022, pasada ante la fe de la Lic. Moisés Solís García, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 33 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00017141/0001 de fecha 02 de febrero de 2023, se protocolizó el Acta de Asamblea "Condominio Marqués de Ariza Querétaro" A.C., representada por el C. Omar Gómez García como presidente y la C. Eva Aracely Jiménez Sánchez como Tesorera de la A.C. ambos del Condómino "**Marqués de Ariza**" ubicado Boulevard Peña Flor No. 602, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad.
8. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió Actas de Entrega – Recepción, de fecha 14 de junio de 2023, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al "**Marqués de Ariza**" ubicado Boulevard Peña Flor No. 602, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad con expediente QR-001-05-D para un total de 60 viviendas.
9. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/3734/2023 de fecha 22 de agosto de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Marqués de Ariza**", por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. Con fecha 22 de agosto de 2023, se levantó el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "Marqués de Ariza", signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Arq. Marco Antonio Rubio Breceda, ambos Supervisores de obra adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, por la Asociación Condominio Marqués de Ariza Querétaro A.C., el C. Omar Gómez García, Presidente y Eva Aracely Jiménez Sánchez, Tesorera de A.C.; según consta en la Escritura No. 9,647 de fecha 14 de julio de 2022, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 33 de esta demarcación notarial, bajo el folio 00017141/0001 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de fecha 02 de febrero de 2023; y por parte de la empresa Bufette Profesional de Construcción, S. A. de C. V., el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermsillo, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emitió reporte general de condominios con número DC/AFC/9843/2023 de fecha 11 de julio de 2023 en el que se verificó que el Condominio "Marqués de Ariza" tiene vendidos el cuarenta por ciento (**40%**) de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
12. Se emitió el oficio DDU/CCU/SIC/1978/2023 de fecha 17 de mayo de 2023 derivado de visita de inspección realizada por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se indicó que el Condominio "Marqués de Ariza" cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas

en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado "Marqués de Ariza" la cantidad de \$7,765.98 (siete mil setecientos sesenta y cinco pesos 98/100 M.N.), en un plazo no mayor a 10 días hábiles, así como los servicios prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos y una vez validada la fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$204,690.67 (doscientos cuatro mil seiscientos noventa pesos 67/100 MN) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado "Marqués de Ariza", la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

Cumplido este plazo de garantía sin que se le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el desarrollador dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a "Bufette Profesional de Construcción S. A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Marqués de Ariza**" ubicado Boulevard Peña Flor No. 602, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 33 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos, el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes en un plazo no mayor a 10 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos de las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Condominio Marqués de Ariza Querétaro A.C. se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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

Publíquese el presente documento, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal por dos ocasiones mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser

publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con las mismas condiciones señaladas. En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación, se debe entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección y al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos y debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal; una vez realizado lo anterior, debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano y al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

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

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

Atentamente
"Querétaro, La Ciudad que queremos"

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

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; 9º 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, 145, 152, 153, 154, 155, 178, 184, 186 FRACCIONES V, Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR EL ACUERDO DE CABILDO RELATIVO A LA DELEGACIÓN DE FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPAL PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2012, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DE 2012, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” EL DÍA 18 DE ENERO DE 2013.

CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía, patrimonio propio y se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que en atención a lo dispuesto por el Artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, otorga a los Ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos de policía y gobierno, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio, determinando su vigencia y permanencia.
3. Que de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 del Código Municipal de Querétaro y conforme al acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre del año 2003, por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en donde se establece que dicha Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento Urbano Municipal.
4. Que mediante acuerdo de Cabildo de fecha 13 de noviembre del año 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, acuerdo publicado en la Gaceta Municipal el día 20 de diciembre del año 2012, y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” en fecha 18 de enero del año 2013, por lo que ésta Secretaría se encuentra legalmente facultada para la emisión del presente acto administrativo, mismo que debe cumplir con lo establecido en el artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.
5. Que mediante Oficio No. DRT/986/2014 recibido con fecha 11 de noviembre del año 2014, el Lic. Luis Ernesto Parra Rodríguez, Director de Regularización Territorial, solicita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la **autorización de la nomenclatura, así como el reconocimiento como vías públicas de las vialidades de la Comunidad denominada “San José Buenavista”**, ubicada en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad y requiere a ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. La comunidad de “**San José Buenavista**”, se localiza al Nororiente del Municipio de Querétaro dentro de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. Forma parte de una microrregión bipolar de dos localidades interconectadas entre sí, conformada por la comunidad de La Solana y San José Buenavista ligada a la cabecera delegacional que se encuentra en los límites con la Delegación de Epigmenio González y la carretera a San Luis Potosí.
2. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra De Arteaga” No. 19, el día 1º de abril de 2008, el cual se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo el folio 009/0002, se tiene considerada las vialidades de la Comunidad de San José Buenavista dentro de la estructura vial de la zona.
3. La comunidad de San José Buenavista corresponde a una localidad que cuenta con una superficie de 15.30 hectáreas, la cual tiene una población aproximada de 2,100 habitantes, misma que corresponde a un área de asentamiento humano del Ejido de San José Buenavista regularizado a través del Registro Agrario Nacional.
4. Una vez revisada la cartografía de la Dirección de Catastro Municipal, con el trazo urbano y de vialidades de la comunidad y habiendo realizado inspección al sitio por personal de la Dirección de Desarrollo Urbano para

verificar el estado actual de las vialidades, a fin de proceder a la emisión del dictamen técnico correspondiente, se observó que los datos de las vialidades de los planos de la cartografía catastral, coinciden con los identificados en campo.

5. La nomenclatura propuesta por los vecinos de la comunidad "San José Buenavista" para las calles de la misma, se indica en el plano anexo y son las siguientes:

- 5 de mayo
- Cerrada Francisco Villa
- San José
- Corregidora
- Gabriel Leyva
- Emiliano Zapata
- Venustiano Carranza
- Miguel Hidalgo
- 16 de septiembre
- Vicente Guerrero
- Francisco Villa
- 21 de marzo
- Cerrada Hidalgo
- Lázaro Cárdenas
- División del Norte
- Felipe Carrillo Puerto
- Benito Juárez

6. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, que la nomenclatura referida es acorde con la cartografía de la Dirección de Catastro Municipal y la referida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, por lo que se considera procedente dicha nomenclatura.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 1º, 11, 12, 13 fracción III, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV y XV, 15 fracciones I, 16, 145, 152, 153, 154, 155, 178, 184, 186 fracciones V, y 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro; en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, y en atención al acuerdo primero, fracción II punto 3 del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la denominación de fraccionamiento y nomenclatura de calles.

Por lo anteriormente, esta Secretaría tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir Autorización para la nomenclatura de calles de la Comunidad de San José Buenavista, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.
2. Lo anterior en virtud de que las vialidades que comprenden la comunidad forman parte de estructura vial considerada dentro de la planimetría de la cartografía del Municipio y del plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Santa Rosa Jáuregui, a fin de que la nomenclatura sirva para la ubicación de las propiedades de sus moradores.
3. Respecto a la nomenclatura de calles de la Comunidad de San José Buenavista, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico favorable para la autorización de la misma, para quedar de la siguiente manera:
 - 5 de mayo
 - Cerrada Francisco Villa
 - San José
 - Corregidora
 - Gabriel Leyva
 - Emiliano Zapata
 - Venustiano Carranza

- Miguel Hidalgo
- 16 de septiembre
- Vicente Guerrero
- Francisco Villa
- 21 de marzo
- Cerrada Hidalgo
- Lázaro Cárdenas
- División del Norte
- Felipe Carrillo Puerto
- Benito Juárez

4. Asimismo se deberá cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el año 2014.

COMUNIDAD SAN JOSÉ BUENAVISTA				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 420.24	\$ 42.09	
5 de mayo	188.7003	\$420.24	\$336.71	\$756.95
Cerrada Francisco Villa	90.8755	\$420.24	\$0.00	\$420.24
San José	86.4493	\$420.24	\$0.00	\$420.24
Corregidora	272.5620	\$840.49	\$294.62	\$1,135.11
Gabriel Leyva	557.1068	\$2,101.22	\$210.44	\$2,311.66
Emiliano Zapata	563.7283	\$2,101.22	\$252.53	\$2,353.75
Venustiano Carranza	584.2175	\$2,101.22	\$336.71	\$2,437.93
Miguel Hidalgo	372.4141	\$1,260.73	\$294.62	\$1,555.35
16 de septiembre	174.6483	\$420.24	\$294.62	\$714.86
Vicente Guerrero	256.3089	\$840.49	\$210.44	\$1,050.93
Francisco Villa	553.4834	\$2,101.22	\$210.44	\$2,311.66
21 de marzo	161.3346	\$420.24	\$252.53	\$672.77
Cerrada Hidalgo	153.4731	\$420.24	\$210.44	\$630.69
Lázaro Cárdenas	401.8604	\$1,680.98	\$0.00	\$1,680.98
División del Norte	598.5586	\$2,101.22	\$378.79	\$2,480.02
Felipe Carrillo Puerto	505.4552	\$2,101.22	\$0.00	\$2,101.22
Benito Juárez	771.7239	\$2,941.71	\$294.62	\$3,236.33
			SUBTOTAL	\$26,270.69
			25 % ADICIONAL	\$6,567.67
			TOTAL	\$32,838.36

(Treinta y dos mil ochocientos treinta y ocho pesos 36/100 M.N.)

Se deberá de instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño elaborado por el Departamento de Fraccionamientos y Condominios, adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

ACUERDA

PRIMERO. Se **AUTORIZA el Reconocimiento Jurídico como Vialidad Pública de las vialidades de la Comunidad denominada "San José Buenavista"**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad, de conformidad con la longitud mencionada en el Dictamen Técnico contenido en el presente acuerdo.

SEGUNDO. Se Autoriza la **NOMENCLATURA para las vialidades de la Comunidad denominada "San José Buenavista"**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de ésta Ciudad, como a continuación se enlista:

- 5 de mayo
- Cerrada Francisco Villa
- San José
- Corregidora

- Gabriel Leyva
- Emiliano Zapata
- Venustiano Carranza
- Miguel Hidalgo
- 16 de septiembre
- Vicente Guerrero
- Francisco Villa
- 21 de marzo
- Cerrada Hidalgo
- Lázaro Cárdenas
- División del Norte
- Felipe Carrillo Puerto
- Benito Juárez

TERCERO. Respecto a la obligación de efectuar los pagos por concepto de la emisión del presente acuerdo y de los derechos de nomenclatura de las vialidades, el solicitante queda exento de dicha obligación con base en lo señalado en el Artículo 21 del Código Fiscal para el Estado de Querétaro, el cual establece 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...".

CUARTO. La Delegación Santa Rosa Jáuregui, deberá elaborar las placas de nomenclatura autorizada y se coordinará con la Secretaría de Obras Públicas Municipales para su instalación, de acuerdo a las especificaciones y diseño elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

QUINTO. En caso de incumplir con cualquiera de las disposiciones del presente, se tendrá por revocado el mismo.

SEXTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas en acuerdos y/o dictámenes previos, la presente autorización quedará sin efecto.

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

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal con costo al Municipio de Querétaro, para lo cual tendrá un plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

SEGUNDO. El presente documento entrará en vigor al día siguiente de su autorización.

TERCERO. La Dirección de Regularización Territorial, deberá realizar el seguimiento a los resolutivos del presente acuerdo e informar los avances a la Dirección de Desarrollo Urbano.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al Lic. Luis Ernesto Parra Rodríguez, Director de Regularización Territorial.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 18 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014.
A T E N T A M E N T E**

**DR. RAMON ABONCE MEZA
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

Por medio del presente y en atención al oficio SAY/DAI/240/2024, 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 de la Secretaría de Obras Públicas Municipales aprueba el Dictamen Técnico, respecto a la autorización de la entrega-recepción definitiva de las siguientes obras de urbanización.

Colonia o vialidad	Delegación	Observaciones
Lomas de Juriquilla Etapas 4 y 5	Santa Rosa Jáuregui	<ul style="list-style-type: none">• La superficie de rodamiento a base de pavimentos de carpeta asfáltica y piedra natural de pórfido se encuentran ejecutadas en su totalidad y en buen estado.• Las banquetas de concreto hidráulico se encuentran ejecutadas en su totalidad y en buen estado.• Las guarniciones de concreto hidráulico se encuentran ejecutadas en su totalidad y buen estado.

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 quedo de usted para cualquier duda o aclaración reiterándome a la orden.

Atentamente
"Querétaro, La Ciudad que queremos"

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

Querétaro, Qro., 30 de octubre del 2023.

M. en D. Jesús Roberto Franco González
Secretario del Ayuntamiento
PRESENTE

A través de este medio reciba un cordial saludo, asimismo, 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 Aseo y Alumbrado Público ratifica el **Dictamen Técnico aprobado**, a través del Oficio No. SSPM/DAAP/1610/2022 emitido el 04 de agosto del 2022, por lo que no encuentra inconveniente respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de alumbrado público.

Colonia o vialidad	Delegación	Observaciones
Fraccionamiento Valle Comercial	Santa Rosa Jáuregui	<ul style="list-style-type: none">Se informó que las instalaciones de la red de alumbrado cumplen con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público.El Desarrollador ha exhibido la póliza de fianza a favor del Municipio de Querétaro con fecha de expedición del 21 de agosto 2023, por vía del Oficio sin número.Se brinda Visto Bueno del presupuesto actualizado de la obra en mención, a través del Oficio No. SSPM/DAAP/1432/2023.

Se hace la mención, que una vez publicado este Dictamen Técnico en la Gaceta Municipal, el Desarrollador deberá acudir a las oficinas del Departamento de Alumbrado Público con la documentación correspondiente (resolutivo en copia simple, UVSEIE con formato de portada, COM-05, planos del proyecto con cuadro de carga y comprobante de pago de aportaciones a nombre del Municipio de Querétaro) para iniciar el cambio de nombre del servicio ante la Comisión Federal de Electricidad.

Sin otro particular.

Atentamente,
"Querétaro, La Ciudad que queremos"

L. A. José Gustavo Adolfo Pozo Martínez
Director de Aseo y Alumbrado Público

Querétaro, Qro., 20 de febrero de 2023

M. en D. Jesús Roberto Franco González
Secretario del Ayuntamiento
PRESENTE

Por medio del presente y en atención al oficio SAY/DAI/126/2023, 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 Aseo y Alumbrado Público emite el **Dictamen Técnico**, respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de recolección de residuos sólidos urbanos no peligrosos.

Colonia o vialidad	Delegación	Observaciones
Fraccionamiento Carolina	Felipe Carrillo Puerto	<ul style="list-style-type: none">• En cuanto al acceso para vehículos de recolección, cuenta con caseta de vigilancia y plumas de acceso, un solo punto de entrada y salida.• Las vialidades están en condiciones de circulación y amplitud para la operación de la recolección.• El fraccionamiento cuenta con 248 viviendas y 2 predios baldíos

Se hace mención, que una vez publicado el Dictamen Técnico en la Gaceta Municipal, la Asociación de Colonos, Comité Vecinal y/o figura jurídica legalmente constituida y reconocida por el Municipio deberá acudir a las oficinas del Departamento de Aseo Público con la documentación correspondiente (resolutivo), para su integración al registro y archivo correspondiente.

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

A t e n t a m e n t e
“Querétaro, la ciudad que queremos”

L.A. José Gustavo Adolfo Pozo Martínez
Director de Aseo y Alumbrado Público

Acuerdo No. AG/SF/08/2024

ACUERDO POR EL CUAL SE EXIME EL PAGO DEL VISTO BUENO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE LA COORDINACIÓN MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CIVIL, EN FAVOR DE LOS COMERCIANTES Y LOCATARIOS DE LOS MERCADOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, CORRESPONDIENTE AL AÑO 2024, DE FORMA PRESENCIAL Y A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DIGITAL, LOS CUALES SE ENCUENTREN AL CORRIENTE EN EL PAGO DE DICHO CONCEPTO EN EL AÑO 2023.

FRANCISCO J. MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con fundamento en los artículos 31 fracción IV y 115 fracciones I, II, y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2, 3, 48 fracciones II, IV y XXVI, 102 fracción III y 103, 104 y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 2, 8 fracción VII, 10 fracción II, 23, 24, 26, 50 fracción I, del Código Fiscal del Estado de Querétaro; 2, 5, 9, 11, 12, 14, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 35 fracción IV, numerales 1, 2 y 49 fracción VI, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2024, así como el artículo Segundo Transitorio de dicho ordenamiento legal; 1, 2, 4 fracciones I y III, y 5 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial número 18, de fecha 7 de junio de 2019 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" de fecha 21 de junio de 2019, número 49, Tomo CLII; se emite el presente acuerdo:

CONSIDERANDOS

I.- Que, el artículo 115, primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre.

II.- Así mismo, el artículo 115 fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concordancia con los artículos 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 2, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, disponen que cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa. Es autónomo para organizar la administración pública municipal, contará con autoridades propias, funciones específicas y libre administración de su hacienda. Ejercerá sus atribuciones del ámbito de su competencia de manera exclusiva, y no existirá autoridad intermedia entre éste y el Gobierno del Estado. Dentro de los límites de su territorio tiene la potestad para normar las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, así como para establecer las autoridades y sus órganos de gobierno de conformidad con el orden constitucional y la presente Ley.



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

Bld. Bernardo Quintana 10000 Col. Centro Sur C.P. 76090 Santiago de Querétaro Qro.

III.- Que, el artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, disponen que los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional. El reglamento o acuerdo mediante el cual se haga la delegación de representación tendrá naturaleza de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

IV. De igual forma, el artículo 115 fracción IV, los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

V.- Que, el artículo 31 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estipula que es una obligación de todos los mexicanos, el contribuir para el gasto público de la Federación, del Distrito Federal o del Estado o Municipio en que residan, de una manera proporcional y equitativa según dispongan las leyes correspondientes.

VI. Que, los artículos 2, 5, 9, 11, 12, 15 y 16, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, disponen que los ayuntamientos de los municipios del Estado, por conducto del titular de la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, son competentes para la aplicación de dicho ordenamiento legal, de igual forma se menciona que las normas hacendarias que establezcan las obligaciones a cargo de los particulares serán de aplicación estricta, en ese sentido, las obligaciones tributarias se originan cuando se realicen los hechos o circunstancias a los cuales las leyes condicionan su nacimiento, aun cuando esos hechos o circunstancias impliquen infracción a otras leyes o reglamentos, pero sin que este cobro legitime, en forma alguna, tales actividades, finalmente se menciona que todos los contribuyentes tienen la obligación de pagar en tiempo y forma sus contribuciones ante la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, la cual tendrá la obligación de recaudar las contribuciones que se causen, así como las que se causaron en ejercicios fiscales anteriores, previendo estas últimas en una sección específica en la correspondiente Ley de Ingresos.

VII.- Que, los artículos 2, 23 y 24, del Código Fiscal del Estado de Querétaro; 103 y 104, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 14 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, consideran a los ingresos del Municipio como ordinarios y extraordinarios; siendo ingresos fiscales los que se deriven de la aplicación de leyes de naturaleza fiscal que imponen a los contribuyentes una obligación de pago por concepto de contribuciones o aprovechamientos, o que pueden ser cobrados a través del procedimiento administrativo de ejecución, para ser destinados al gasto público, así como los que obtiene el Municipio derivado de todos aquellos cuya percepción se autorice excepcionalmente para cubrir gastos eventuales o el importe de determinadas obras públicas, siempre y cuando estén previstas por la ley. Dentro de esta categoría quedan comprendidos los empréstitos o financiamientos adicionales, finalmente el artículo 10 fracción II, del Código Fiscal del



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

Bldv. Bernardo Quintana 10000, Col. Centro Sur, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro.

Estado de Querétaro, dispone que los titulares de las dependencias encargadas de las finanzas públicas de los municipios tendrán competencia dentro del territorio que en términos de las disposiciones aplicables corresponda a dicha institución.

VIII.- En relación con lo anterior el artículo 26, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, menciona que los Derechos son las contribuciones establecidas en Ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público del Estado, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público.

IX.- Que, los artículos 48 fracciones II, IV y XXVI, 102 fracción III y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, disponen que la dependencia encargada de las finanzas públicas, tendrá a su cargo la administración financiera y tributaria de la hacienda pública del Municipio, la cual tendrá la facultad y obligación de ejercer las atribuciones que la legislación hacendaria confiere, cumplir y hacer cumplir las leyes, recaudar, administrar, dictar disposiciones de carácter general, modificar o adicionar la forma de pago y procedimiento de las contribuciones municipales; así como interpretar y aplicar las disposiciones fiscales municipales.

X.- Que, el artículo 8 fracción VII, del Código Tributario Estatal dispone que son autoridades fiscales del Estado los titulares de las dependencias encargadas de las finanzas públicas de los municipios.

XI. Que, el artículo 50 fracción I, del Código Fiscal del Estado de Querétaro otorga facultades a las autoridades fiscales para condonar o eximir, total o parcialmente, el pago de contribuciones y sus accesorios, autorizar su pago a plazo, diferido o en parcialidades, cuando se haya afectado o trate de impedir que se afecte la situación de algún lugar o región del Estado, una rama de actividad, la producción o venta de productos, o la realización de una actividad, así como en casos de catástrofes sufridas por fenómenos meteorológicos, plagas o epidemias.

XII. Ahora bien, los artículos 35 fracción IV, numerales 1 y 2 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro Qro., para el Ejercicio Fiscal 2024, prevén el cobro por el dictamen de visto bueno emitido por la Dirección de la Coordinación Municipal de Protección Civil.

XIII.- Que, el artículo 49 fracción VI, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro Qro., para el Ejercicio Fiscal 2024, otorga la facultad al titular de la Secretaría de Finanzas, para que mediante resolución de carácter general, condone, exima u otorgue estímulos o beneficios fiscales, respecto al pago de contribuciones o aprovechamientos y sus accesorios.

XIV.- Que, el día 28 de febrero de 2024, fue recibido en la oficina de esta Secretaría de Finanzas el oficio SGG/CMPCQ/600/2024, de fecha 27 de febrero de 2024, emitido por el Lic. Francisco Ramírez Santana Director de la Coordinación Municipal de Protección Civil Querétaro, a través del cual solicita eximir el pago por el concepto de visto bueno en favor de los comerciantes y locatarios de los mercados públicos y privados del Municipio de Querétaro, correspondiente al año 2024, de forma presencial y a través de la plataforma digital, los cuales se encuentren al corriente en el pago de dicho concepto en el año 2023.



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

Bvld. Bernardo Quintana 10000 Col. Centro Sur C.P. 76090 Santiago de Querétaro, Qro.

XV.- Ahora bien, en virtud de la difícil situación económica por la que atraviesa nuestro país derivados de factores externos e internos, tales como inflación, desempleo, etc., aunado a la necesidad de establecer las condiciones necesarias que propicien el progreso de esta ciudad y facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes, que permita a la Hacienda Pública Municipal contar con los recursos económicos suficientes para incrementar sus ingresos con la finalidad de ampliar los servicios e inversión en obra pública.

Por tanto y tomando como antecedente las acciones que se han implementado en otras ocasiones por parte de esta Secretaría de Finanzas, se considera necesario emitir un programa de regularización para aquellas personas que por su condición económica no les haya sido posible realizar el pago del dictamen de visto bueno emitido por la Dirección de la Coordinación Municipal de Protección Civil.

RESOLUTIVOS

PRIMERO. Se exime del pago total por el concepto de visto bueno emitido por la Dirección de la Coordinación Municipal de Protección Civil de los comerciantes y locatarios de los mercados públicos y privados del Municipio de Querétaro, correspondiente al año 2024, de forma presencial y a través de la plataforma digital, los cuales se encuentren al corriente en el pago de dicho concepto en el año 2023, por el periodo del 01 de marzo al 30 de junio del año 2024, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 35 fracción IV, numerales 1 y 2 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro Qro., para el Ejercicio Fiscal 2024 y correlativos de años anteriores, beneficio fiscal que es otorgado dentro de las facultades del titular de la Secretaría de Finanzas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 2, 4 fracciones I y III, y 5 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial número 18, de fecha 7 de junio de 2019 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" de fecha 21 de junio de 2019, número 49, Tomo CLII, en relación a los artículos 50 fracción I, del Código Fiscal del Estado de Querétaro y 49 fracción VI, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro Qro., para el Ejercicio Fiscal 2024.

SEGUNDO.- Para obtener el beneficio fiscal señalado en el punto anterior, será necesario que el solicitante se encuentre al corriente en el pago de los derechos relativos a la placa de empadronamiento Municipal de los ejercicios fiscales anteriores al 2023, incluyendo dicho año, sin que sea óbice señalar que la falta de pago dentro del plazo autorizado dará lugar a la realización de las acciones legales que correspondan.

De igual forma, deberán de cumplir con las especificaciones dictadas por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Querétaro, conforme a las leyes aplicables, incluyendo la acreditación del curso impartido por dicha autoridad.

No será necesario emitir resolución expresa donde se otorguen los beneficios fiscales descritos en el presente acuerdo.

TERCERO.- Los beneficios que se confieren en el presente acuerdo no otorgan a los interesados el derecho a la devolución o compensación alguna.



Bld. Bernardo Quintana 10000, Col. Centro Sur, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro.

CUARTO. La interpretación del presente acuerdo para efectos fiscales corresponderá a la Coordinación de Normatividad Fiscal adscrita a esta Secretaría de Finanzas.

QUINTO.- Los beneficios fiscales otorgados en el presente acuerdo, no podrán ser impugnados al tratarse del ejercicio de una facultad discrecional de las autoridades fiscales y surtirán efectos jurídicos al momento de la suscripción del presente acuerdo.

SEXTO.- Se instruye a la Dirección de Ingresos a fin de que notifique el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría General de Gobierno para su debida observancia y aplicación conforme a lo establecido en el presente acuerdo.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 180 y 181, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se instruye a la Dirección de Ingresos para que realice los trámites necesarios ante la Secretaría del Ayuntamiento respecto a la publicación del presente acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por los artículos 33 fracción III y 49 fracción III, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2024, en concatenación por lo establecido en el artículo 21, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta del pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2024, FRANCISCO J. MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.- PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN CON BENEFICIOS FISCALES.- FIRMA.



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

Rlvd. Bernardo Quintana 10000, Col. Centro Sur, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro.



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024