

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

03 de septiembre de 2024 · Año III · No. 79 Tomo I

ÍNDICE

- 4 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 01 084 01 109 007, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 14 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 08 104 005, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 20 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 19 100 047, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 28 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Renovación de la Venta Provisional de Lotes, Ratificación y Ampliación de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación de la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado “La Ermita”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 43 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Asignación de Parámetros Normativos, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 27 962 100, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 49 Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de abril de 2023, en el Punto 5, Apartado III, inciso 6, del orden del día.
- 55 Bando Solemne relativo a la Integración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro, para el periodo 2024-2027.
- 60 Acuerdo por el que se Revocan facultades de representación ante toda clase de Tribunales Estatales y Federales otorgadas en favor de la Licenciada Kenia González Cabello, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro.
- 62 Acuerdo por el que se autoriza al Secretario de Seguridad Pública para que en representación del municipio de Querétaro suscriba los contratos de prestación de servicios profesionales con los docentes, para la impartición de clases en la licenciatura en seguridad pública en el Instituto Policial de Estudios Superiores de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro.
- 65 Acuerdo por el que se autoriza la revocación de su similar de fecha 24 de octubre de 2023 aprobado en el punto 6 apartado II inciso 3) del orden del día.

- 69 Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado José Concepción Moreno Sixtos a la ciudadana María De Lourdes Moreno Vázquez y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte.
- 72 Acuerdo por el que se autoriza el reconocimiento y la nomenclatura para una sección vial propiedad del Municipio de Querétaro, que se denomina Balcones de Vista Hermosa, ubicada en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 77 Acuerdo por el que se autoriza la Denominación, la Lotificación, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Nomenclatura de la Vialidad del Fraccionamiento denominado “Ex Hacienda El Paraíso”, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 90 Acuerdo por el que se autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia, de la Etapa 5 del Fraccionamiento denominado “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de junio 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 01 084 01 109 007, Delegación Municipal Epigmenio González, 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 del Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.
4. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 9 de junio de 2023 y 4 de septiembre de 2023, el licenciado Luca Piccolo Brescacin, apoderado legal del Fideicomiso número “F-3539”, Banco INVEX, S.A. I.B.M., solicita la autorización para realizar el pago en efectivo a favor del Municipio de Querétaro respecto de la obligación de transmitir el 10% de la superficie que establece el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, del proyecto que se realiza en el inmueble propiedad de su representada ubicado en el Anillo Vial II

Fray Junípero Serra número 7,100, Fraccionamiento La Vista Residencial, con superficie total de 4,716.55 metros cuadrados, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 109 007, Delegación Municipal Epigmenio González; solicitud radicada en los archivos de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **078/DAI/2023**.

5. El solicitante acredita su personalidad, la constitución de la persona moral solicitante y la propiedad a través de los siguientes documentos:

5.1. Mediante la escritura pública número 54,790, de fecha 8 de mayo del año 2018, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, notario público titular de la notaría número 30, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la personalidad del solicitante.

5.2. A través de la escritura pública número 54,284, de fecha 5 de abril del año 2018, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, notario público titular de la notaría número 30, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se protocoliza el contrato de fideicomiso y la aportación de inmueble al fideicomiso, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el folio inmobiliario número 347280/11, el día 4 de junio del año 2016.

6. El predio en el que se llevará a cabo el proyecto habitacional del que se deriva la obligación del artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro objeto del presente acuerdo, cuenta con una superficie total de 4,716.55 metros cuadrados, por lo que le corresponde al promotor transmitir en donación al Municipio de Querétaro, el valor correspondiente a una superficie de 471.655 metros cuadrados, equivalente al 10% de la superficie total del terreno.

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

8. A través del oficio SAY/DAI/873/2023, de fecha 15 de junio de 2023, La Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición, recibándose en la Secretaría del Ayuntamiento el día 16 de agosto de 2023, el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0753/2023, a través del cual se remite el dictamen técnico con folio 074/23, del que se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Luca Piccolo Brescacin, Apoderado Legal del Fideicomiso No. “F-3539”, Banco Invex, S.A.I.B.M, solicita la autorización para cubrir el pago del área de donación que se debe transmitir a favor del Municipio de Querétaro, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, de la superficie de un predio que representa 471.655 m², para realizarlo en efectivo, respecto del inmueble ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 7100, Delegación Municipal Epigmenio González, Querétaro, Qro.

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, asimismo en dicho precepto refiere que para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y de condominios, por su clasificación, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo.

2. A través de la Escritura Pública No. 54,790, de fecha 8 de mayo de 2018, pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la personalidad del solicitante, no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

3. A través de la escritura pública No. 53,399 de fecha 14 de febrero de 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública Np. 30, de esta demarcación notarial, se acredita la Constitución de la Sociedad denominada “TCI

Proyectos SJ”, Sociedad Anónima de Capital Variable, cuyo primer testimonio quedó inscrito ante el Registro Público del Comercio, bajo el folio “N-2018005449”, con fecha 24 de enero de 2018.

4. Por medio de la escritura pública No. 3,968, de fecha 30 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público No. 12 con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, se hace constar el contrato de sociedad mercantil de “Visionaria de Inmuebles” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, se encuentra inscrita ante el Registro Público de Comercio de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, con el folio mercantil electrónico N-2017102296, de fecha 19 de diciembre del año 2017.

5. Mediante escritura No. 54,284 de fecha 5 de abril de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 30, de esta demarcación notarial, se hace constar el contrato de fideicomiso de administración de inmuebles para la realización de un proyecto inmobiliario con reserva del derecho de reversión, denominado fideicomiso No. 3,539, en la que se celebra el contrato del fideicomiso a favor de la persona moral denominada “TCI PROYECTOS SJ”, Sociedad Anónima de Capital Variable, por una segunda parte “Visionaria de Inmuebles” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y por tercera parte, comparece Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, representada por su Delegado Fiduciario, Salvador Montoya García y Carlos Mercado Villalobos, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso “3,539”, escritura que se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Querétaro.

6. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19 el 01 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 150 Hab./Ha. (H1.5).

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

8. De igual manera y con fundamento en lo establecido en el transitorio artículo décimo segundo de la Ley de Ingresos del municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.

9. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor solicita cubrir en efectivo el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual se considera que si el predio cuenta con una superficie de 4,716.55 m², derivado de lo cual y conforme a lo referido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, le correspondería al promotor transmitir en donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 471.65 m², lo que es equivalente al 10% de la superficie total del terreno en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo del condominio, no obstante la aceptación de la propuesta debe ser aprobada por el H. Ayuntamiento.

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

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

12. Cabe señalar que de existir infraestructura o superficie de tierra que deba ser donada a cualquier otra instancia ajena al Municipio de Querétaro, el cumplimiento de transmisión de donación debe ser llevado ante la instancia correspondiente, quedando el Municipio de Querétaro liberado de cualquier compromiso ante instancias ajenas a esta institución.

13. El predio se localiza en la parte norte de la Delegación Municipal Epigmenio González, en el que le corresponde una zona para vivienda de tipo residencial medio, en la que se han desarrollado proyectos habitacionales generados bajo régimen de propiedad en condominio y construcciones para vivienda unifamiliar, destacando que en dicha zona colinda con fraccionamientos como El Refugio y Ampliación El Refugio, desarrollados con una densidad de población similar a la asignada para dicho predio, contando con conexión vial de manera directa a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, desarrollada en seis carriles de circulación a contraflujo, generada a base de carpeta asfáltica es buen estado de conservación, contando con un área al centro que divide ambos sentidos de circulación, la cual a su vez cumple la función de camello central.

14. De la visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en estudio cuenta con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, cuenta con banquetas al frente del predio, en buen estado de conservación. El predio actualmente se encuentra con construcción, contando con la presencia de vegetaciones densas como arbustos, árboles y matorrales en su interior, al igual que en sus colindancias. Se observó la existencia de servicios en la zona, como dotación de infraestructura y servicios urbanos, como red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público, y servicio de transporte público sobre Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la fracción propuesta para donación de una superficie de 471.655 m², del predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 7100, Delegación Municipal Epigmenio González, con clave catastral 14 01 084 01 109 007, cuenta con las condiciones y características adecuadas para que se otorgue la autorización para cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, lo cual conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023 en su transitorio décimo segundo, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamientos, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamientos urbano y áreas verdes, podrá realizar el pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente, con lo cual el monto por el pago del área de donación se sugiere se etiquete para la ejecución de obra, reparación y/o mantenimiento a ejecutar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, en fraccionamientos que se encuentran inscritos en el "Programa para agilizar la entrega-recepción de los fraccionamientos del Municipio de Querétaro" y que hayan sido beneficiados con la recepción del fraccionamiento a través del citado Programa. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar lo solicitado, y en caso de que se autorice la propuesta presentada por el solicitante, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y mediante escritura pública del área propuesta resultante en donación, para lo cual se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Consejería Jurídica, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el Promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.
- A fin de determinar que la superficie a transmitir sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realicen los avalúos comerciales correspondientes por un perito valuador colegiado y con registro, donde el costo será cubierto por el solicitante y los avalúos deberán ser validados por la Dirección de Catastro a fin de que la superficie a transmitir sea equiparable en cuanto a su valor económico, y en caso de que exista un faltante en cuanto a la superficie a transmitir por el promotor al momento de realizar los trámites correspondientes para la autorización del fraccionamiento a desarrollar, debe contemplar una superficie adicional al interior del desarrollo a generar, debiendo atender para su ubicación a lo señalado en el Código Urbano del Municipio de Querétaro.
- De conformidad con el valor que arrojen los avalúos, la Secretaría de Administración debe definir el porcentaje de donación que se cubrirá del 10 % de la superficie que el promotor debe transmitir al municipio de Querétaro por el desarrollo que pretende llevar a cabo, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 156, correspondiente al capítulo tercero del Código Urbano para el Estado de Querétaro, toda vez que el área a transmitir, deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente, el cual será destinado para inversión pública preferentemente, con lo cual el monto por el pago del área de donación se sugiere se etiquete para la ejecución de obra, reparación y/o mantenimiento a ejecutar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, en fraccionamientos que se encuentran inscritos en el “Programa para agilizar la entrega-recepción de los fraccionamientos del Municipio de Querétaro” y que hayan sido beneficiados con la recepción del fraccionamiento a través del citado Programa.
- El promotor debe dar cumplimiento en un plazo no mayor a seis meses a partir de su autorización para transmitir la propiedad al Municipio de Querétaro, de no dar cumplimiento al mismo, el H. Ayuntamiento podrá promover la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

9. De igual manera mediante oficio SAY/2635/2023, de fecha 6 de octubre de 2023, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración, realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo, por un perito colegiado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con el dictamen técnico 074/23, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

10. En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 5 de marzo de 2024, el similar DAPSI/0514/2024, signado por la licenciada Iris del Carmen Hinojosa González, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, mediante el cual remitió la siguiente documentación:

10.1. Avalúo No. B249515, de fecha 26 de enero de 2024, realizado por el Ing. Jorge Luis Landaverde León, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro No. 050, con el objeto de estimar el valor comercial de una superficie de 471.655 metros cuadrados, el cual arroja un valor comercial de \$2,567,840.00 (Dos millones quinientos sesenta y siete mil ochocientos cuarenta pesos 00/100 M.N).

10.2. Copia simple del oficio DC/CAC/2107/2024, de fecha 27 de febrero de 2024, mediante el cual el Ingeniero Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director Municipal de Catastro, informa que el avalúo fue practicado de forma correcta, siguiendo el método adecuado para el propósito deseado, lo cual considera la inclusión de todos los factores que influyen en el valor para finalizar en una presentación clara y lógica del mismo, generando un grado de elaboración aceptable.

11. Asimismo, el día 6 de marzo de 2024, a través del oficio SAY/DAI/383/2024, y derivado del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la actualización del punto 6 del Dictamen Técnico descrito en el **considerando 8** del presente acuerdo; por lo que, a través del oficio SEDES/DDU/COU/1134/2024, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 9 de abril del 2024, el Arquitecto

Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, remite el dictamen técnico con folio 022/24, el cual establece lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. A través de la Escritura Pública No. 54,790, de fecha 8 de mayo de 2018, pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la personalidad del solicitante, no presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

2. A través de la escritura pública No. 53,399 de fecha 14 de febrero de 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública Np. 30, de esta demarcación notarial, se acredita la Constitución de la Sociedad denominada “TCI Proyectos SJ”, Sociedad Anónima de Capital Variable, cuyo primer testimonio quedó inscrito ante el Registro Público del Comercio, bajo el folio “N-2018005449”, con fecha 24 de enero de 2018.

3. Por medio de la escritura pública No. 3,968, de fecha 30 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público No. 12 con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, se hace constar el contrato de sociedad mercantil de “Visionaria de Inmuebles” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, se encuentra inscrita ante el Registro Público de Comercio de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, con el folio mercantil electrónico N-2017102296, de fecha 19 de diciembre del año 2017.

4. Mediante escritura No. 54,284 de fecha 5 de abril de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 30, de esta demarcación notarial, se hace constar el contrato de fideicomiso de administración de inmuebles para la realización de un proyecto inmobiliario con reserva del derecho de reversión, denominado fideicomiso No. 3,539, en la que se celebra el contrato del fideicomiso a favor de la persona moral denominada “TCI PROYECTOS SJ”, Sociedad Anónima de Capital Variable, por una segunda parte “Visionaria de Inmuebles” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y por tercera parte, comparece Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, representada por su Delegado Fiduciario, Salvador Montoya García y Carlos Mercado Villalobos, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso “3,539”, escritura que se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Querétaro.

5. 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 el día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio cuenta con un uso de suelo Comercial y de Servicios Densidad muy Alta (CS-Mat) y se ubica en la Delegación Municipal Epigmenio González.

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

7. De igual manera y con fundamento en lo establecido en el transitorio artículo décimo séptimo de la Ley de Ingresos del municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2024, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.

8. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor solicita cubrir en efectivo el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual se considera que si el predio cuenta con una superficie de 4,716.55 m², derivado de lo cual y conforme a lo referido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, le correspondería al promotor transmitir en donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 471.65 m², lo que es equivalente al 10% de la superficie total del terreno en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo del condominio, no obstante la aceptación de la propuesta debe ser aprobada por el H. Ayuntamiento.

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

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

11. Cabe señalar que de existir infraestructura o superficie de tierra que deba ser donada a cualquier otra instancia ajena al Municipio de Querétaro, el cumplimiento de transmisión de donación debe ser llevado ante la instancia correspondiente, quedando el Municipio de Querétaro liberado de cualquier compromiso ante instancias ajenas a esta institución.

12. El predio se localiza en la parte norte de la Delegación Municipal Epigmenio González, en el que le corresponde una zona para vivienda de tipo residencial medio, en la que se han desarrollado proyectos habitacionales generados bajo régimen de propiedad en condominio y construcciones para vivienda unifamiliar, destacando que en dicha zona colinda con fraccionamientos como El Refugio y Ampliación El Refugio, desarrollados con una densidad de población similar a la asignada para dicho predio, contando con conexión vial de manera directa a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, desarrollada en seis carriles de circulación a contraflujo, generada a base de carpeta asfáltica es buen estado de conservación, contando con un área al centro que divide ambos sentidos de circulación, la cual a su vez cumple la función de camello central.

13. De la visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en estudio cuenta con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, cuenta con banquetas al frente del predio, en buen estado de conservación. El predio actualmente se encuentra con construcción, contando con la presencia de vegetaciones densas como arbustos, árboles y matorrales en su interior, al igual que en sus colindancias. Se observó la existencia de servicios en la zona, como dotación de infraestructura y servicios urbanos, como red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público, y servicio de transporte público sobre Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la fracción propuesta para donación de una superficie de 471.655 m², del predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 7100, Delegación Municipal Epigmenio González, con clave catastral 14 01 084 01 109 007, cuenta con las condiciones y características adecuadas para que se otorgue la autorización para cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, lo cual conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024 en su transitorio décimo séptimo, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamientos, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamientos urbano y áreas verdes, podrá realizar el pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente, con lo cual el monto por el pago del área de donación se sugiere se etiquete para la ejecución de obra, reparación y/o mantenimiento a ejecutar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, en fraccionamientos que se encuentran inscritos en el "Programa para agilizar la entrega-recepción de los fraccionamientos del Municipio de Querétaro" y que hayan sido beneficiados con la recepción del fraccionamiento a través del citado Programa. No obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar lo solicitado, y en caso de que se autorice la propuesta presentada por el solicitante, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el Promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.
- De conformidad con el valor que arrojen los avalúos, la Secretaría de Administración debe definir el porcentaje de donación que se cubrirá del 10 % de la superficie que el promotor debe transmitir al Municipio de Querétaro por el desarrollo que pretende llevar a cabo, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 156, correspondiente al capítulo tercero del Código Urbano para el Estado de Querétaro, toda vez que el área a transmitir, deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente, el cual será destinado para inversión pública preferentemente, con lo cual el monto por el pago del área de donación se sugiere se etiquete para la ejecución de obra, reparación y/o mantenimiento a ejecutar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales y/o Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, en fraccionamientos que se encuentran inscritos en el “Programa para agilizar la entrega-recepción de los fraccionamientos del Municipio de Querétaro” y que hayan sido beneficiados con la recepción del fraccionamiento a través del citado Programa.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- El promotor debe dar cumplimiento en un plazo no mayor a seis meses a partir de su autorización para transmitir la propiedad al Municipio de Querétaro, de no dar cumplimiento al mismo, el H. Ayuntamiento podrá promover la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

12. 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 471.655 metros cuadrados de conformidad con el **considerando 11**, del presente Acuerdo.

13. 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/1051/2024**, de fecha 5 de junio de 2024, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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

14. En reunión de trabajo de las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminaron que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dichas comisiones, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable la **Autorización del cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 109 007, Delegación Municipal Epigmenio González**, lo anterior de conformidad con el presente Acuerdo.

15. Por lo que, en términos del artículo decimoséptimo transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, y del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en efectivo a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente al área de donación que se debe otorgar por el proyecto a desarrollar en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra Número 7,100 Fraccionamiento La Vista Residencial e identificado con clave catastral 14 01 084 01 109 007, con superficie de 4,716.55 metros cuadrados.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de junio del 2024, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 5, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“A C U E R D O:

PRIMERO. SE AUTORIZA el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 109 007, Delegación Municipal Epigmenio González de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. El solicitante deberá cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial de la superficie de 471.655 metros cuadrados correspondientes al área de donación, mismo que arroje el avalúo comercial realizado por el Municipio de Querétaro por medio de la Secretaría de Administración, a costa del solicitante, el cual deberá estar debidamente validado por la Dirección de Catastro Municipal y deberá considerar el predio totalmente urbanizado y habilitado, incluyendo el mobiliario urbano; en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior de conformidad con los artículos 152 y 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

SÉPTIMO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, así como a las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo, y a remitir copia de las constancias que así lo acrediten a la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. 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 al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Consejería Jurídica, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Coordinación Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la sociedad solicitante Fideicomiso número "F-3539", Banco INVEX, S.A. I.B.M., a través de su representante legal.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DE JUNIO DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de agosto del 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 08 104 005, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 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 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. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

8. A través de escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento en fechas 04 de diciembre de 2023 y 17 de julio de 2024, signados por el Ingeniero Jorge Hernández Lugo, mediante los cuales solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad media (H-3-40-Md), a Uso Habitacional Mixto, (HM), para el predio ubicado en Paseo del Prado número 119, Fraccionamiento del Prado, identificado con clave catastral 14 01 001 08 104 005, Delegación Municipal Centro Histórico; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **191/DAI/2023**.

9. Mediante la escritura pública número 8,104 de fecha 23 de abril de 1982, pasada ante la fe del Licenciado Luis Rayas Díaz, Notario Público adscrito a la Notaría Pública Número 13. de esta demarcación notarial, el solicitante adquirió el predio en estudio, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo la partida número 217, Tomo VIII, del Libro 91-A, de la sección primera.

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

11. A través del oficio número SAY/DAI/1017/2024, la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en fecha 22 de julio de 2024, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el mismo el día 06 de agosto de 2024, con folio **67/2024**, a través del oficio **SEDESO/DDU/COU/530/2024**, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. *Mediante escritura pública Núm. 8,104 de fecha 23 de abril de 1982, pasada ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, notario público adscrito a la Notaría Pública Núm. 13 de la ciudad de Querétaro, en la que se llevó a cabo el contrato de compraventa a favor del C. Jorge Hernández Lugo, respecto del predio ubicado en Paseo del Prado Número 119, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida número 217 Tomo VIII del Libro 91-A de la sección primera.*

De conformidad con lo señalado en las escrituras antes referidas, el lote marcado con el número 5 de la manzana “D”, cuenta con una superficie de 336.00 m².

2. *De acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” Núm. 74, de fecha 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 densidad media (H-Md), y se ubica en la Delegación Municipal Centro Histórico.*

3. *Cabe señalar que en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), indica que para el caso de los predios clasificados con uso de suelo Habitacional con densidad Media (H-Md), se podrán autorizar el desarrollo de plantas bajas activas con hasta dos locales comerciales compatibles con el uso de suelo Habitacional mixto (HM), de acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo, cuya superficie máxima conjunta será de 40.00 m² de construcción, siempre y cuando estén acompañados de vivienda en los niveles subsecuentes y cumplan con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable, a efecto de evitar externalidades negativas en el entorno y predios vecinos, situación a la que no se da cumplimiento, derivado de lo cual, se solicita el cambio de uso de suelo.*

4. *Con fecha 20 de diciembre de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la viabilidad de uso de suelo con folio IUS202312721 para el predio ubicado en Paseo del Prado Número 119, identificado con la clave catastral 14 01 001 08 104 005 y superficie de 336.00 m², en el*

que señala que el predio se encuentra localizado en uso Habitacional densidad media (H-Md), señalando además que los usos permitidos son habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar.

5. En lo que se refiere al fraccionamiento El Prado, se hace notar que si bien corresponde a un desarrollo proyectado para el establecimiento de vivienda de tipo residencial medio y medio alto, actualmente predomina la vivienda unifamiliar desarrollada en uno y dos niveles, así mismo en diversos lotes del fraccionamiento se han establecido actividades comerciales y de servicios dada su ubicación y conexión a través de la Avenida Zaragoza y la Avenida Tecnológico, vialidades en las que se han establecido actividades de mediana y alta intensidad, lo que ha incidido para que sobre vialidades internas del fraccionamiento como Circuito del Mesón y Paseo del Prado, se establecieron actividades comerciales y de servicios diferentes al uso habitacional con el que fue concebido el fraccionamiento.

6. Respecto al uso que se pretende dar al inmueble, el solicitante refiere que requiere el uso de suelo Habitacional Mixto, en particular para los usos de consultorio, oficina y/o clínica, destinos considerados como compatibles con el uso de suelo solicitado por el interesado.

7. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio en estudio cuenta con frente a la vialidad denominada Paseo del Prado, la cual en su arroyo vehicular se genera a base de adocreto, vialidad que se encuentra en regular estado de conservación, contando al frente del predio con guarniciones y banquetas de concreto, ubicándose en un fraccionamiento autorizado para uso habitacional, observando que la vialidad que da frente al inmueble predomina aun el uso habitacional, no obstante en el fraccionamiento se observa la existencia de actividades comerciales y de servicios en algunos de sus lotes, adicionalmente en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, existiendo el paso de transporte público con flujo constante en vialidades como Avenida Tecnológico y Avenida Zaragoza, adicionalmente se observa que al interior del predio se ubica una edificación que corresponde a una casa habitación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente y en base a la visita de la zona, se considera que el predio ubicado en Paseo del Prado Número 119, identificado con la clave catastral 14 01 001 08 104 005 y superficie de 336.00 m², fraccionamiento El Prado; ubicado en la Delegación Municipal Centro Histórico, cuenta con condiciones para que se otorgue el cambio de uso de suelo de Habitacional densidad Media (H-Md) a uso Habitacional Mixto Medio Densidad Media (HMM-Md), no obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar lo solicitado, y en caso de que se autorice la propuesta presentada por el solicitante, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento descrito anteriormente, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro correspondiente al predio en estudio.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de la dependencia referida.
- 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 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 y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “...**Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...**”. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/1479/2024**, de fecha **07 de agosto 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...”

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 el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 08 104 005, Delegación Municipal Centro Histórico**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico **citado en el considerando 11**, de este instrumento.”

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

“**ACUERDO:**

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral **14 01 001 08 104 005**, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Instrumento.

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

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, con cargo al 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, 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 para solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

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

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

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

OCTAVO. El solicitante deberá 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, de conformidad con lo estipulado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

NOVENO. El solicitante deberá 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 Programa de Desarrollo Urbano de Querétaro, de conformidad con lo estipulado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

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

DÉCIMO PRIMERO. Por tratarse de un predio que ya cuenta con construcción, mismo que no cumple con el número de cajones de estacionamiento necesarios para su funcionamiento, queda condicionado el presente acuerdo, su proceso de regularización, así como las autorizaciones permisos y licencias, a garantizar contar con el área de cajones de estacionamiento requeridos por reglamento el cual deberá ser verificado físicamente por el área competente. El incumplimiento de esta condicionante, será causa suficiente de revocación del presente acuerdo, así como las autorizaciones, permisos y licencias que de aquí se deriven.

DÉCIMO SEGUNDO. El presente Acuerdo queda condicionado a obtener el visto bueno de los vecinos colindantes y próximos, así como el visto bueno de la Delegación de la que se trate; en caso de que la aprobación del presente acuerdo genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta por los particulares y la Secretaría de Gobierno Municipal.

DÉCIMO TERCERO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica Municipal, a realizar cualquier tipo de trámite derivado de la presente autorización y a verificar el seguimiento del presente acuerdo, así como remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TRANSITORIOS:

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 DE AGOSTO 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 22 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 100 047, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, que a la letra señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
3. El párrafo octavo fracción III, del referido artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano.
4. El artículo 2225, del Código Civil del Estado de Querétaro, establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador.
5. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, en fecha 04 de agosto de 2021, Desarrollos Casive, S.A. de C.V., solicita sea aceptado, por concepto de área de donación a favor del Municipio de Querétaro, de conformidad con la obligación consignada en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 100 041, con una superficie de 2,434.832 m²

respecto del proyecto denominado "Martone"; radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **126/DAI/2021**.

6. El solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad a través de los siguientes documentos:

6.1. Escritura Pública número 51,861, de fecha 24 de marzo de 2003, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 7, de la Demarcación Notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 9217-1, de fecha 02 de julio de 2009, en donde se hace constar la constitución de una sociedad anónima de capital variable denominada Desarrollos Casive, así como las facultades de representación del solicitante.

6.2. Escritura pública número 82,878, de fecha 13 de febrero de 2015, documento pasado ante la fe del licenciado Erick Espinosa Rivera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10, de la Demarcación Notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 55150/19, de fecha 24 de abril de 2015, en donde se hace constar la compraventa del predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 100 047.

6.3. Escritura pública número 44,801, de fecha 12 de enero de 2021, documento pasado ante la fe del licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaria Pública número 32, de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 637446/1, de fecha 10 de febrero de 2021, en donde se hace constar la protocolización de la licencia de subdivisión FUS201900377, de fecha 26 de septiembre de 2019, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano, del Municipio de Querétaro, así como el plano autorizado.

7. A través del oficio SAY/DAI/310/2021, de fecha 06 de diciembre de 2021, la Secretaría del Ayuntamiento remitió la solicitud de referencia a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para la emisión del dictamen técnico o sus consideraciones, Secretaría que emite su dictamen técnico a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0178/2022, recibido con fecha 20 de mayo del año 2022, con número de folio 022/22, del cual se desprende lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Carlos Huguenin Planter, Representante Legal de Desarrollos Casive, S.A. de C.V., solicita se autorice el predio con clave catastral 14 01 001 19 100 041 como aprobación para la aceptación de la Donación correspondiente al 10% que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, atendiendo a lo estipulado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la construcción de un desarrollo en condominio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, Fracción de parcela 39, Z-1, P 2/4 (Ejido El Retablo), denominado "Martone", el predio corresponde al predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 100 041, y superficie de 2,434.832 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

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

2. Mediante escritura 51,861 de fecha 24 de marzo de 2003, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 7 de esta demarcación notarial, se formaliza la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Desarrollos Casive", S.A. de C.V., la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio 921711 de fecha 2 de julio de 2009.

3. A través de la escritura 44,801 de fecha 12 de enero de 2021, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 32 de esta demarcación notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización de la autorización de subdivisiones de predios con número de licencia FUS201900377 de fecha 26 de septiembre de 2019 del predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, Fracción de parcela 39,Z-1, P 2/4 214 (Ejido El Retablo), denominado "Martone", el predio corresponde al identificado con clave catastral 14 01 001 19100 041, y superficie de 2,434.832 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Querétaro, Qro., Subdivisión de Predios, en los Folios Inmobiliarios 00637445/0001, 90637446/0001, de fecha 10 de febrero de 2021.

Conforme a los datos de escritura de propiedad, los predios ubicados en Calle Miguel Ángel Buonarroti, motivo de la subdivisión señalada, cuentan con las siguientes superficies:

Fracción 1, superficie de 21,910.241 m² y clave catastral 14 01 001 19 100 047,

Fracción 2, superficie de 2,434.832 m² y se identifica con clave catastral 14 01 001 19 100 041.

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 10 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

5. Cabe destacar que el predio origen del cual se desprende la fracción en estudio, con fecha 21 de agosto de 2018, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el incremento de densidad de población a 600 hab/ha, para el predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti, con una superficie de 23,999.38 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 19 100 047, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

6. El predio en estudio se encuentra en una zona en proceso de consolidación con desarrollos habitacionales en condominio de los municipios de Corregidora y Querétaro, que incluye los denominados Claustros del Campestre y Hacienda de San Miguel, entre otros, en los que se han llevado a cabo desarrollos habitacionales con vivienda de tipo residencial, adicionalmente al oriente y sur, se ubican los fraccionamientos Magisterial, Unidad Magisterial y Cruz de Fuego, en donde se llevó a cabo el desarrollo de vivienda de tipo popular y medio residencial en uno y dos niveles principalmente, con una tipología y características de vivienda similares, con conexión al norte con el Boulevard El Jacal y al sur con Paseo Constituyentes.

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

Adicionalmente se señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio.

8. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone transmitir a favor del Municipio de Querétaro, una fracción del predio origen que cuenta con una superficie de 2,434.832 m², superficie que se encuentra colindante al predio en el que se pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional y que contará con frente a la vialidad que dará acceso tanto al desarrollo habitacional, como al predio propuesto ubicada en la parte frontal del predio.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio contará con frente y acceso a través de la calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, vialidad que debe ser desarrollada por el desarrollador del conjunto habitacional que se realiza en el sitio, adicionalmente se tiene que al interior del predio no se cuenta con ningún tipo de construcción, encontrándose libre, observando la existencia de matorrales y arbustos únicamente, así mismo se observó que la zona cuenta con los servicios básicos de infraestructura como red de electrificación, red sanitaria e hidráulica, drenaje y alcantarillado así como alumbrado público, destacando que en la zona predomina la vivienda de tipo unifamiliar, no obstante se han empezado a establecer en las inmediaciones, proyectos habitacionales bajo régimen de propiedad en condominio, tanto en edificaciones verticales, como proyectos horizontales, aunado a lo anterior se

observa de manera diseminada la existencia de actividades comerciales y/o de servicios, principalmente de tipo básico y de primer contacto.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, y de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, se considera que el predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, identificado con clave catastral 1401 001 19100041, y superficie de 2,434.832 m², cuenta con las condiciones y características adecuadas para que se otorgue la autorización para cubrir con el predio propuesto el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de autorización de un condominio, con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, toda vez que se trata de un proyecto de uso Habitacional, Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, por la autorización los proyectos en Condominio que se pretenden desarrollar, toda vez que el predio propuesto a otorgar en donación por el promotor se ubica en un sitio de interés para el municipio de Querétaro, toda vez que en la zona se carece de espacios para dotar a la zona de equipamiento y/o espacios recreativos, y toda vez que el predio es colindante con el desarrollo habitación que pretende transmitir el área de donación, con lo que se atenderá una demanda social, y en donde a su vez los solicitantes podrán dar un mayor aprovechamiento a sus terrenos, que al ser desarrollado bajo el régimen de propiedad condominal, se tiene la ventaja que dichos desarrollos cuentan con espacios comunes habilitados al interior del propio desarrollo. No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y mediante escritura pública del área propuesta resultante en donación, para lo cual se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Consejería Jurídica, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- El solicitante, debe garantizar que el predio a transmitir a favor del Municipio de Querétaro, cuente con frente a una vialidad pública reconocida por el Municipio y que cuente con la infraestructura necesaria para dar el uso que a sus intereses convenga al Municipio.
- De contar con una superficie mayor el predio en el que se pretenda llevar a cabo el desarrollo habitacional, se debe garantizar por parte del solicitante, el que se cubra la totalidad de la superficie del predio a transmitir.
- Se otorga un plazo no mayor a 6 meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes.
- En caso de que con la autorización para la aceptación como área de donación a favor del Municipio de Querétaro, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno y la Secretaría del Ayuntamiento.
- El promotor se debe coordinar con la Secretaría de Administración, con la finalidad de que se defina la habilitación de las áreas verdes a transmitir, habilitación que correrá por cuenta y a costa del Promotor.
- Es obligación del Promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

8. El predio en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional “Martone” cuenta con una superficie de 21,910.241 m², por lo que a efecto de dar cumplimiento a lo señalado por el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor debe transmitir en donación al Municipio de Querétaro una superficie de

2,191.042 m²; la propuesta del solicitante es donar la Fracción 2 resultante de la subdivisión FUS201900377, de fecha 26 de septiembre de 2019, con una superficie de 2,434.832 m², lo que representa una superficie mayor al 10% requerido.

9. De igual manera mediante oficio SAY/2302/2023, de fecha 22 de agosto de 2022 y SAY/DAI/1394/2022 de fecha 24 de octubre de 2022, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo, por un perito colegiado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con el dictamen técnico 022/22, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

10. En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió en fecha 17 de abril de 2023, el similar DAPSI/0813/2023, signado por la Lic. Iris del Carmen Hinojosa González, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, mediante el cual remitió la siguiente documentación:

10.1 Avalúo número B180896, de fecha 27 de enero del 2023, realizado por el ingeniero David Neri Cortés, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro número 037, con el objeto de estimar el valor comercial del predio a transmitir, con una superficie de 2,434.832 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 19 100 047, el cual arroja un valor comercial de \$13,647,000.00 (TRECE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)

10.2 Avalúo número B180914, de fecha 03 de marzo del 2023, realizado por el ingeniero David Neri Cortés, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro número 037, con el objeto de estimar el valor comercial respecto al 10% del desarrollo en cuestión, con una superficie de 2,191.042 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 19 100 041, el cual presenta un valor de \$13,703,000.00 (TRECE MILLONES SETECIENTOS TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)

10.3 Copia simple del oficio DC/CAC/3568/2023, de fecha 30 de marzo del 2023, mediante el cual el Ingeniero Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director Municipal de Catastro, informa que los avalúos fueron practicados de manera correcta, siguiendo el método adecuado para el propósito deseado, lo cual considera la inclusión de todos los factores que influyen en los valores para finalizar una presentación clara y lógica de los mismos, generando un grado de elaboración aceptable.

Por lo que, de lo anterior se desprende una diferencia de \$56,0000.00 pesos (cincuenta y seis mil pesos 00/100 M.N.) respecto de los valores comerciales anteriormente señalados, misma diferencia que deberá cubrir la sociedad solicitante de conformidad con el punto de acuerdo segundo del presente acuerdo.

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 7**, así como lo informado por la Secretaría de Administración señalado en el **considerando 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/2096/2023, de fecha 16 de agosto del 2023**, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

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

12. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminaron que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, toda vez que el predio propuesto a otorgar en donación por el promotor se ubica en un sitio de interés para el municipio de Querétaro, por lo que en términos del artículo 2225, del Código Civil del Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo se acepta la donación de la superficie propuesta, por lo que **se considera viable se autorice el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 100 047, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández,** conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 7**, y lo señalado en el **considerando 10** de este instrumento.

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

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de agosto de 2023, en el Punto 4, apartado IV, inciso 5 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE ACEPTA la transmisión del 10% establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, derivado del proyecto en Condominio ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 100 047, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con lo establecido en los **considerandos 7 y 10**, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La presente donación sólo libera de responsabilidad por el valor del bien cedido, por lo que la sociedad solicitante deberá cubrir en efectivo la cantidad correspondiente al restante del monto que arroje el avalúo comercial del predio correspondiente totalmente urbanizado incluyendo el mobiliario urbano.

TERCERO. 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.

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

QUINTO. Se instruye a la Consejería Jurídica para que en coordinación con la sociedad solicitante lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización de la Donación objeto del presente Acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, subdirección Querétaro, todo lo anterior 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.

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

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

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico, citado en el **considerando 7** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público, con cargo a la sociedad solicitante; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Consejería Jurídica, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a “Desarrollos Casive, 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 23 DE AGOSTO DE 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.-----

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

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de julio 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Renovación de la Venta Provisional de Lotes, Ratificación y Ampliación de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación de la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado “La Ermita”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 DDU/COU/FC/5711/2023, de fecha 19 de diciembre de 2023, emite el visto bueno de relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado “La Ermita”, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
4. Derivado de lo anterior, el día 16 de enero de 2024, ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por el representante legal de la persona moral “Desarrolladora E Inmobiliaria El Cerrito” S.A. de C.V., a través del cual solicita la relotificación de la etapa 2, del fraccionamiento denominado “La Ermita”, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, así como la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, denominación, asignación de nomenclatura y autorización de venta provisional de Lotes para la etapa 2 de dicho fraccionamiento;. Radicándose dicha petición bajo el número de expediente **014/DVCR F7.**

5. Se 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 14,388, de fecha 18 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Lugo Pelayo, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 24, de esta ciudad, de la cual es Titular el Licenciado Fernando Lugo Verduzco, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio número 9026/1 de fecha 05 de marzo de 2003, se hace constar la constitución de la persona moral “Desarrolladora E Inmobiliaria El Cerrito” S.A. de C.V., así como la personalidad del solicitante.
 - 5.2. Mediante Escritura Publica número 46,411 de fecha 17 de febrero de 2009, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16, de la ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 330538/2, en fecha 03 de diciembre de 2009, documento con el cual se acredita la propiedad del Lote 34, ubicado en Avenida Loma de Pinal de Amoles, Colonia La Ermita.
 - 5.3. Mediante Escritura Publica número 26,869 de fecha 03 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30, de la ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 341131/4, en fecha 26 de febrero de 2015, documento con el cual se acredita la propiedad del Lote 35, ubicado en Avenida Loma de Pinal de Amoles, Colonia La Ermita.
 - 5.4. Mediante Escritura Publica número 30,298, de fecha 08 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30, de la ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 504637/5, en fecha 21 de julio de febrero de 2015, documento con el cual se acredita la propiedad del Lote 37, ubicado en la calle Aristóteles, Fraccionamiento Loma Dorada.
 - 5.5. Mediante Escritura Publica número 30,792, de fecha 26 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado José María Hernández Ramos, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25, de la ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 556241/0001, en fecha 17 de febrero de 2017, documento con el cual se hace constar la protocolización del permiso de fusión de los 3 predios supra relacionados.
 - 5.6. Mediante Escritura Publica número 322, de fecha 27 de febrero de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Edwing Bryan Hernández Soto, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 1, de la ciudad de Jalpan de Serra, Estado de Querétaro, documento con el cual se acredita la propiedad del Lote 33, ubicado en la calle Pinal de Amoles, Fraccionamiento “La Ermita”
6. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio **SAY/DAI/775/2024**, de fecha 30 de mayo de 2024, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera el estudio técnico correspondiente, dependencia que da contestación mediante el oficio **SEDESO/DDU/COU/FC/395/2024**, de fecha 17 de junio de 2024, a través del cual remite el estudio técnico con folio **ET-F/05/2024**, concerniente a la solicitud de referencia, misma que se cita a continuación:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante oficio SAY/DAI/775/2024 de fecha 29 de mayo de 2024, signado por el Lic. Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, remitió la petición del C. Pedro Ruíz Velasco Márquez, mediante la cual solicitó la **Autorización de Relotificación de la Etapa 2, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, la Ratificación y Ampliación de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación de la Etapa 2**, del Fraccionamiento denominado “La Ermita”, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
2. Mediante Escritura Pública número 14,388 de fecha 18 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Lugo Pelayo, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 24 de esta Partida Judicial de la cual es Titular el Licenciado Fernando Lugo Verduzco, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el folio número 9026/1 de fecha 05 de marzo de 2003, se hace constar el contrato de sociedad, por el que se constituye la “DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO”, Sociedad Anónima de Capital Variable, que otorgan: la empresa denominada “INMOBILIARIA ARNIL”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por los señores Pedro Alfredo Ruíz Velasco Márquez, Enrique Ruíz Velasco Márquez y Héctor Alejandro Ruíz Velasco Márquez, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Administración respectivamente, quienes además comparecen a título personal conjuntamente con los señores Fernando Ignacio Ruíz Velasco Márquez, representado en este acto por su Apoderado Legal; el señor Francisco Javier Ruíz Velasco Márquez, Adriana Talancón de Ruíz Velasco, Georgina Laura Talancón de Farill, Jorge Juan Farill Guzmán, José Carlos Talancón Linares y Georgina Crail de Talancón.
3. Mediante Escritura Pública número 46,411 de fecha 17 de febrero de 2009, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00330538/0002 de fecha 03 de diciembre de 2009, se hace constar el contrato de compraventa que tienen celebrado como la parte vendedora la empresa “PEPOIS”, S.A de C.V., representada por el C. Alberto Barba Puebla y de otra como la parte compradora la empresa denominada “DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO”, S.A. de C.V., representada por los CC. Pedro Alfredo Ruíz Velasco Márquez y Enrique Ruíz Velasco Márquez, para el macrolote 34 de la Etapa 2 del Fraccionamiento que se denomina La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
4. Se acredita la propiedad del lote 35 de la Etapa 2 del Fraccionamiento La Ermita, a favor de la empresa denominada DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO, S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 26,869 de fecha 03 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría 30 de esta demarcación notarial.
5. Se acredita la propiedad del lote 07 del Fraccionamiento Loma Dorada, a favor de la empresa denominada DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO, S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 30,298 de fecha 08 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación notarial.
6. Mediante Escritura Pública número 15,921 de fecha 27 de abril de 2009, pasada ante la fe de la Licenciada Virginia Ortiz Arana, Notaria Pública Titular de la Notaría número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el Poder General para pleitos y cobranzas que otorga la sociedad mercantil denominada “DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO” S.A. de C.V., representada por el señor Pedro Alfredo Ruíz Velasco Márquez a favor del Lic. Calixto de Santiago Silva.
7. El promotor presenta Deslinde Catastral DT. 2002218 de fecha 21 de noviembre de 2002, emitido por Gobierno del Estado de Querétaro, para un predio ubicado en el Resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, identificado con clave catastral 140100116044076, para una superficie de 299,900.498 m².
8. Mediante Deslinde Catastral DT. 2003083 de fecha 17 de diciembre del 2003, emitido por la Dirección de Catastro, se hace constar que la Fracción del predio ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas referida en el punto anterior, tiene una superficie total de 296,492.273 m².
9. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/216/2003 de fecha 07 de febrero de 2003, otorgó la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 108 viviendas para el desarrollo La Ermita, ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda Carretas, así como los proyectos autorizados.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Dictamen de Uso de Suelo con folio 2003-1301 de fecha 14 de marzo de 2003, autorizó un Desarrollo Habitacional con 32 lotes para vivienda unifamiliar, un lote condonacional para 51 viviendas, un lote condonacional para uso comercial, un lote condonacional para 27 viviendas y un macrolote condonacional para 952 viviendas, para el desarrollo La Ermita, ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda Carretas.
11. Mediante oficio DDU/DU/2499/2003 de fecha 29 de abril de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano autorizó el proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento de tipo residencial La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
12. Mediante Escritura Pública número 55,145 de fecha 27 de mayo de 2003, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 207543/1 de fecha 9 de mayo de 2006, mediante el cual se hace constar el contrato de donación que celebran como DONANTE la sociedad mercantil denominada “PEPOIS”, S.A. de C.V., representada en este acto por el señor José Palacios Pérez y de la otra parte como “DONATARIO” el Municipio de Querétaro, representado por el entonces Presidente Municipal, el Dr. Rolando García Ortiz y el Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Antonio Juan José Gutiérrez Álvarez, para una superficie de 40,000 m² como área de donación, en cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 19 de septiembre de 2002, en el cual se autorizó el cambio de densidad de 50

hab/ha. a 200 hab/ ha. y el cambio de etapas del desarrollo de largo plazo a corto plazo, para una Fracción del predio conocido como La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

13. Mediante Escritura Pública número 56,840 de fecha 03 de octubre de 2003, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerra, Notario Titular de la Notaría número 4 de esta Demarcación Notarial, instrumento pendiente de inscripción, se hace constar la aclaración de la Escritura 55,145 de fecha 27 de mayo de 2003, debido a una corrección de medidas en las colindancias para un predio que fue donado al Municipio de Querétaro y referido en el punto anterior.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, autorizó la Fusión de predios No. 2004-24 de fecha 11 de febrero del 2004, en la cual se fusionaron dos fracciones con superficie de 296,492.27 m² y 539.80 m², dando una superficie total de 297,032.07 m², sobre la cual se desarrolló el Fraccionamiento La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/DU/1273/2004 de fecha 31 de marzo de 2004, autorizó el Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, debido a un ajuste de superficies en el Fraccionamiento.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio DDU/DU/2398/2004 de fecha 17 de mayo de 2004, autorizó el Proyecto de Relotificación por Etapas, para el Fraccionamiento La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

17. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2004, el H Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

18. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, mediante Escritura Pública número 15,799 de fecha 16 de junio de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario Titular de la Notaría Pública número 9 de este distrito judicial, instrumento pendiente de inscripción, se hace constar la transmisión a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 26,000.00 m², por concepto de donación para Equipamiento Urbano, así como una superficie de 8,886.05 m², por concepto de vialidades del Fraccionamiento La Ermita.

19. Mediante Escritura Pública número 15,813 de fecha 21 de junio de 2005, pasada ante la fe de Licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario número 9 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 207464/1, de fecha 8 de mayo de 2006, se hace constar:

- La protocolización del Acuerdo relativo al cambio de densidad de 50 hab/ha. y cambio de etapa de desarrollo de largo plazo a corto plazo para una Fracción del predio conocido como La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- La autorización del Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento "La Ermita", con número de oficio DDU/DU/2499/2003 de fecha 29 de abril de 2003 y plano respectivo.
- La Autorización de la Fusión de Predios, según Licencia número 2004-24 de fecha 11 de febrero de 2004 y plano respectivo.
- Modificación de la autorización del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, con número de oficio DDU/DU/1273/2004 de fecha 1 de abril de 2004 y plano respectivo.
- Oficio número ST/1337/2004, expedido por la Dirección de Catastro de la entonces Secretaría de Planeación y Finanzas de fecha 14 de abril de 2004, relativo a la preasignación de claves catastrales para el Fraccionamiento La Ermita y plano respectivo.
- La Autorización al Visto Bueno del Proyecto de Relotificación de 1 a 2 Etapas del Fraccionamiento La Ermita, con número de folio DDU/DU/2398/2004 de fecha 18 de mayo de 2004 y plano respectivo.
- Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado La Ermita, emitido por el Lic. Antonio Juan José Gutiérrez Álvarez, en su carácter de Secretario del Ayuntamiento de Querétaro, con fecha 22 de junio de 2004.

20. En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2005, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

21. Mediante Escritura Pública número 65,600 de fecha 24 de enero de 2006, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio inmobiliario 207476/03 de fecha 9 de mayo de 2006, se hace constar la protocolización de la Autorización para Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

22. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/947/2008 de fecha 11 de octubre de 2007, emitió el dictamen de impacto ambiental para un total de 1260 viviendas y 21 lotes comerciales, para una superficie de 106,516.08 m² del proyecto denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, mismo que cuenta con clave catastral número 140100116337115.

23. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0641/2008 de fecha 30 de julio de 2008, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió la autorización en materia de impacto ambiental para 100 viviendas adicionales a las 108 previamente autorizadas mediante oficio SEDESU/SSMA/159/2003, para el Fraccionamiento denominado La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

24. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/0981/2008 de fecha 23 de octubre de 2008, emitió la Ampliación del Dictamen de Impacto Ambiental para un total de 1260 viviendas y 21 lotes comerciales del proyecto denominado "La Ermita", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, mismo que cuenta con clave catastral 140100116337115.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio DDU/COPU/FC/7719/2008 de fecha 10 de noviembre de 2008, autorizó el Proyecto de Relotificación del lote 49 de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio DDU/COPU/FC/5636/2009 de fecha 17 de diciembre de 2009, autorizó el Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento denominado La Ermita, debido al aumento de dos a tres etapas y el incremento de un lote en la Etapa 2 del Fraccionamiento La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

27. Mediante Escritura Pública número 18,313 de fecha 08 de febrero de 2010, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Gascón, Notario Adscrito a la Notaría número 2 de esta partida judicial instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00207464/014, 00207490/003, 00341128/002 de fecha 12 de mayo de 2010, donde se hace constar:

- La protocolización del oficio número DDU/COPU/FC/5636/2009 de fecha 17 de diciembre de 2009, relativo a la autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento denominado La Ermita.
- La Autorización del plano de Proyecto de Relotificación de fecha 17 de diciembre de 2009.

28. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2010, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización del Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de 200 hab/ha (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como lote 34 de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie total de 106,516.08 m².

29. La Comisión Nacional del Agua mediante oficio No. BOO.E.56.4- No. 011012 de fecha 21 de mayo de 2013, emitió la validación del Estudio Hidrológico de la cuenca con influencia en el proyecto La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

30. La Comisión Federal de Electricidad, mediante expediente DP09B y oficio número P1848/2014 de fecha 2014.11.03, la Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica del Fraccionamiento La Ermita ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

31. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0060/2015 de fecha 26 de enero de 2015, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 560 viviendas, con una vigencia de 6 meses a partir de la recepción de la misma para el desarrollo La Ermita, ubicado en el macrolote número 34 de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

32. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente identificado con el número EXP. 024/15 de fecha 10 de julio de 2015, emitió el Acuerdo relativo al Reconocimiento Legal de los Derechos de la Causahabiente del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, a favor de la empresa denominada "DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO S.A. de C.V."

33. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo relativo al Reconocimiento Legal de los Derechos de la Causahabiente del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta la publicación en la Gaceta Municipal de fecha 01 de diciembre de 2015, Año I. No. 4, Tomo III y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", Tomo CXLIX de fecha 19 de febrero de 2016, Número 10.

34. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2010, aprobado en el punto 4, apartado III inciso H) del orden del día; la Autorización de cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 600 hab/ha, y servicios (H6S) para los lotes 34, 35 y 7 de la Etapa 2 del Fraccionamiento "La Ermita"; autorización de la modificación de coeficientes (COS) y (CUS) y altura máxima, autorización para la ejecución de la vialidad que conecte al Fraccionamiento La Ermita con la Prolongación de Avenida Constituyentes (antigua carretera a México) y cambio de uso de suelo a infraestructura vial de la superficie de 2,078.869 m², Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

35. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, relativo a la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2010, aprobado en el punto 4, apartado III inciso H) del orden del día; autorización de cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 600 hab/ha. y servicios (H6S) para los lotes 34, 35 y 7 de la etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita"; autorización de la modificación de coeficientes (COS) y (CUS) y altura máxima, autorización para la ejecución de la vialidad que conecte al Fraccionamiento denominado La Ermita con la Prolongación de Av. Constituyentes (antigua carretera a México); y cambio de uso de suelo a infraestructura vial de la superficie de 2,078.869 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta publicación en Gaceta Municipal de fecha 05 de julio de 2016, Año I, No. 19 y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" Tomo CXLIX de fecha 22 junio de 2016, No. 42.

36. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, autorizó mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201600331 de fecha 02 de septiembre de 2016, la fusión de 3 predios con las superficies siguientes: 8,155.34 m², 20,000.00 m² y 106,516.08 m² quedando una superficie total de 134,671.42 m², los cuales corresponden a los lotes 34, 35 y 7 de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", señalados en el Acuerdo de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016.

37. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio DDU/COU/FC/5245/2016 de fecha 14 de octubre de 2016, autorizó el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con la incorporación al desarrollo de una superficie de 8,155.34 m², la modificación de la superficie vendible y la creación de una vialidad; señalando que derivado de la modificación de la superficie vendible habitacional, superficie vendible comercial y/o de servicios y vialidades, la autorización de la Relotificación queda sujeta a lo que determine la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro.

38. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de marzo de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

39. Par dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de marzo de 2017, relativa a la autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", el Desarrollador presenta:

- **Tercero y Cuarto.** Escritura Pública número 41,849 de fecha 20 de julio de 2021, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Titular de la Notaría número 2 de esta Demarcación Notarial, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, la trasmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie total de 27,317.449 m².
- La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/2018/1595 de fecha 04 de septiembre de 2018, emitió el Dictamen Impacto en Movilidad para 1663 viviendas para el Fraccionamiento.
- Mediante Escritura Pública número 30,792 de fecha 26 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Arteaga, Notario Titular de la Notaría número 25 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario número 00556241/0001 de fecha 17 de febrero de 2017, se hace constar la protocolización de la Licencia y plano de la Fusión número FUS201600331 de fecha 02 de septiembre de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano.
- **Sexto.** Mediante Escritura Pública número 31,983 de fecha 22 de mayo de 2017, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Arteaga, Notario Titular de la Notaría número 25 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios números: 00577468/0002, 00577468/0003, 00578079/0002, 00578059/0001 al 00578078/0001 de fecha 20 de diciembre de 2017, se hace constar la protocolización del Acuerdo.
- **Transitorio Primero.** Publicación en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 02 de mayo de 2017 del Acuerdo.

40. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/571/2023 de fecha 19 de diciembre de 2023, emitió el Visto Bueno de Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, debido a que se aumentó el número de lotes habitacionales y comerciales, se aumentó la superficie de donación y la creación de vialidades, quedando las superficies de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES**FRACCIONAMIENTO "LA ERMITA"**

USO	SUPERFICIE (M2)	%	NO. DE LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	82,381.51	31.07	195	301
HAB. Y COMERCIAL Y/O SERVICIOS	97,068.80	36.60	19	1,333
COMERCIAL Y/O SERVICIOS	4,236.68	1.60	3	
RESERVA DEL PROPIETARIO	3,240.08	1.22	1	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	924.66	0.35	1	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	2,088.88	0.79	8	0
ÁREA VERDE	3,548.41	1.34	8	0
DONACIÓN	26,000.00	9.80	1	0
VIALIDAD	45,698.40	17.23	0	0
TOTAL	257,032.07	100	236	1,634

ETAPA 1

USO	SUPERFICIE M2	%	NO. DE LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	26,042.28	42.74	32	107
HAB. Y COMERCIAL Y/O SERVICIOS	0	0	0	0
COMERCIAL Y/O SERVICIOS	0	0	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0	0	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0	0	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	0	0	0	0
ÁREA VERDE	0	0	0	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	0	0	0	0
DONACIÓN	26,000.00	42.67	1	0
VIALIDAD	8,886.06	14.58	0	0
TOTAL	60,928.30	100	33	107

ETAPA 2

USO	SUPERFICIE M2	%	NO. DE LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	56,339.23	28.24	163	194
HAB. Y COMERCIAL Y/O SERVICIOS	92,296.84	46.27	18	1,333
COMERCIAL Y/O SERVICIOS	4,236.68	2.12	3	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	3,240.08	1.62	1	0
INFRAESTRUCTURA (CEA)	924.66	0.46	1	0
SERVIDUMBRE DE PASO (CEA)	2,088.88	10.5	8	0
ÁREA VERDE	3,548.41	1.78	8	0
DONACIÓN	0	0	0	0
VIALIDAD	36,812.35	18.45	0	0
TOTAL	199,487.13	100	202	1,527

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

Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe coordinarse con la Secretaría de Administración y la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, para transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo siguiente: **por concepto de Área Verde una superficie de 3,548.41 m² y por concepto de Vialidades una superficie de 21,072.36 m².**

41. La Secretaría de Finanzas, emitió el Recibo Oficial número B- 177140 de fecha 22 de enero de 2024, por el pago del Impuesto Predial de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

42. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01442/2023 de fecha 16 de noviembre de 2023, emitió la prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un total de 1,610 viviendas para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con vigencia hasta el 16 de mayo de 2024.

43. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/00519/2024 de fecha 06 de mayo de 2024, emitió la prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un total de 1,610 viviendas para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una vigencia hasta el 06 de noviembre de 2024.

44. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Ampliación del Dictamen de Uso de Suelo con número DUS202311004 de fecha 25 de octubre de 2023, para 159 viviendas del Fraccionamiento denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

45. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/2403/2024 de fecha 31 de mayo de 2024, emitió el avance de las obras de urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento denominado La Ermita Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 78.40% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$8,648,933.21 (Ocho millones seiscientos cuarenta y ocho mil novecientos treinta y tres pesos 21/100 M.N.) correspondiente al 21.60% de obras pendientes por realizar.

46. Referente a la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura propuesta por el Desarrollador para las vialidades de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio ciudad, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:

- Circuito Misión de Miracle
- Cerrada Misión de Miracle
- Avenida Loma Pinal de Amoles
- San Francisco
- San Juan
- San Salvador
- San Marcos
- San Ricardo
- San Rafael
- San Antonio
- San Pedro
- San Carlos

Verificando en los archivos de la Dirección Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, se constató que la nomenclatura de las vialidades propuesta, no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, así como la Ratificación de la Nomenclatura existente para las vialidades de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", por lo que se considera factible la nomenclatura como a continuación se indica:

- **Circuito Misión de Miracle**
- **Cerrada Misión de Miracle**
- **Avenida Loma Pinal de Amoles**
- **San Francisco**
- **San Juan**
- **San Salvador**
- **San Marcos**
- **San Ricardo**
- **San Rafael**
- **San Antonio**
- **San Pedro**
- **San Carlos**

47. Personal de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, realizó la visita a la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en la cual se observó que se realizaron obras de urbanización en el Fraccionamiento sin contar con la autorización correspondiente.

48. El Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el pago correspondiente por los Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio ciudad, según lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO "LA ERMITA"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA	TOTAL
		100.00 ML	10.00 MTS. EXCEDENTE	
		\$ 893.53	\$ 89.03	
Circuito Misión De Miracle	734.85	\$6,254.71	\$267.09	\$6,521.80
Cerrada Misión De Miracle	418.21	\$3,574.12	\$89.03	\$3,663.15
Avenida Loma Pinal De Amoles	823.69	\$7,148.24	\$178.06	\$7,326.30
San Francisco	194.85	\$893.53	\$801.27	\$1,694.80
San Juan	178.37	\$893.53	\$623.21	\$1,516.74
San Salvador	109.99	\$893.53	\$0.00	\$893.53
San Marcos	255.51	\$1,787.06	\$445.15	\$2,232.21
San Ricardo	234.85	\$1,787.06	\$267.09	\$2,054.15
San Rafael	178.09	\$893.53	\$623.21	\$1,516.74
San Antonio	136.47	\$893.53	\$267.09	\$1,160.62,
San Pedro	671.66	\$5,361.18	\$623.21	\$5,984.39
San Carlos	128.80	\$893.53	\$178.06	\$1,071.59
TOTAL				\$35,636.02

(Treinta y cinco mil seiscientos treinta y seis pesos 02/100 M.N.)

49. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024 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, los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN FRACCIONAMIENTO "LA ERMITA"

\$8,632,908.37	X LA TASA APLICABLE	2.30%	\$ 198,556.89
T O T A L			\$ 198,556.89

(Ciento noventa y ocho mil quinientos cincuenta y seis pesos 89/100 M.N.)

50. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe de cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, el Impuesto de Superficie Comercial y de Servicios, derivado de la Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la siguiente cantidad:

SUPERFICIE COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS DE LA ETAPA 2

COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	1,859.17 M ²	X	\$60.79	\$ 113,036.04
			T O T A L	\$ 113,036.04

(Ciento trece mil treinta y seis pesos 04/100 M.N.)

51. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe de cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, el Impuesto por la Superficie Reserva del Propietario, derivado de la Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la siguiente cantidad:

SUPERFICIE RESERVA DEL PROPIETARIO DE LA ETAPA 2

RESERVA DEL PROPIETARIO	3,240.08 M ²	X	\$60.79	\$ 196,964.46
			T O T A L	\$ 196,964.46

(Ciento noventa y seis mil novecientos sesenta y cuatro pesos 46/100 M.N.)

52. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados por la Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", la siguiente cantidad: \$ 7,450.07 *(Siete mil cuatrocientos cincuenta pesos 07/100 M.N.)*.

53. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", la siguiente cantidad: \$ 7,450.07 *(Siete mil cuatrocientos cincuenta pesos 07/100 M.N.)*.

54. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por el concepto de los servicios prestados por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", la siguiente cantidad: \$ 7,450.07 *(Siete mil cuatrocientos cincuenta pesos 07/100 M.N.)*.

55. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por concepto de los servicios prestados por la Ratificación de la Nomenclatura de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", la cantidad de \$ 2,709.90 *(Dos mil setecientos nueve pesos 90/100 M.N.)*.

56. De acuerdo a lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe coordinarse con la Secretaría de Administración y la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, para transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo siguiente: por concepto de Área Verde una superficie de 3,548.41 m² y por concepto de Vialidades una superficie de 21,072.36 m².

Razón por la cual, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita"**, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, como se señala en el Considerando 40 del Estudio Técnico.
2. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita"**, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso de que el Desarrollador no realice las obras de urbanización, debe solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de

urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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.

3. 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 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita"**, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2.

4. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento, **la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita"**, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, como se señala en el Considerando 46 del presente Estudio Técnico.

5. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales lo siguiente:

- Por la Ampliación de la Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "La Ermita", como lo señala el Considerando 48 del presente Estudio Técnico.

- Los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", como lo señala el Considerando 49 del presente Estudio Técnico.

- El Impuesto por la Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", como lo señala el Considerando 50 del presente Estudio Técnico.

- El Impuesto por la Superficie de Reserva del Propietario de la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado "La Ermita", como lo señala el Considerando 51 del presente Estudio Técnico.

- Por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", como lo señala el Considerando 52 del presente Estudio Técnico.

- Los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", como lo señala el Considerando 53 del presente Estudio Técnico.

- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", como lo señala el Considerando 54 del presente Estudio Técnico.

- Los servicios prestados por la Ampliación y Ratificación de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación del Fraccionamiento denominado "La Ermita", como lo señala el Considerando 55 del presente Estudio Técnico.

- Por la regularización en la ejecución de las obras de urbanización, sin contar con la autorización correspondiente de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", como lo señala el Considerando 47 del presente Estudio Técnico.

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

6. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de Área Verde la superficie de 3,548.41 m² y por concepto de Vialidades una superficie de 21,072.36 m², por lo que Desarrollador debe de coordinarse con la Secretaría de Administración y la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, como lo señala el Considerando 56 del presente documento.

7. Derivado de la Relotificación de la Etapa 2, como lo señala el considerando 40 del presente Estudio Técnico del Fraccionamiento de tipo residencial "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 120 días contados a partir de la autorización del presente documento, la ampliación y/o ratificación de las siguientes autorizaciones:

- Fianza por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar de la Etapa 2, como lo señala el Considerando 45 del presente documento.

- Modificación del Dictamen de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, para el total de viviendas de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado La Ermita.

•Ampliación de la Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica, emitida por la Comisión Federal de Electricidad, para el total de las viviendas de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado La Ermita.

•Ampliación del Dictamen de Impacto en Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad, para el total de las viviendas de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado La Ermita.

•Ampliación del Proyecto de Alumbrado Público y Áreas Verdes, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado La Ermita.

•Ampliación de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, para el total de viviendas de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado La Ermita.

8. El Desarrollador debe respetar la densidad de población autorizada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro para la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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

10. Las secciones viales colindantes con las áreas de transmisión gratuita, deben contar con banquetas y guarnición, para garantizar la accesibilidad a los predios, mientras que los lotes destinados a transmisión gratuita deben conservar el uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales y/o Estatales y/o Municipales.

11. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condominio mediante Escritura Pública, con base en lo establecido en los artículos 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

16. 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 Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro para la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, 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 el uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

7. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 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/1322/2024, de fecha 17 de julio 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 que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable la **Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Renovación de la Venta Provisional de lotes, Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, lo anterior de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado “La Ermita” Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, 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 23 de julio del 2024, en el Punto 8, Apartado V, Inciso 12, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA, la Relotificación del Fraccionamiento denominado “La Ermita”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA, la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado “La Ermita”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado “La Ermita”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado “La Ermita”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

QUINTO. La presente autorización queda condicionada a que el promotor, en un plazo no mayor de 30 días, contados a partir de la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, renueve la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, de la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado “La Ermita”.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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 **21,072.36 m²**, y por concepto de Área Verde la superficie de **3,548.41 m²** de conformidad con el **resolutivo 6**, del estudio técnico con folio ET-F/05/2024, citado en el **considerando 6**, del presente acuerdo.

DÉCIMO. 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 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 Estudio Técnico citado en el **considerando 6**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO SEGUNDO. Se instruye a cada una de las Secretarías, así como a la Consejería Jurídica, en el ámbito de su competencia, a realizar cualquier tipo de trámite referente a la presente autorización, así como a verificar el seguimiento del presente acuerdo, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 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 TERCERO. 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 Villa Cayetano Rubio, así como a la persona moral “Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito” 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 23 DE JULIO 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 23 de julio 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Asignación de Parámetros Normativos, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 27 962 100, Delegación Municipal Félix Osoreos 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 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 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. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

8. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 12 de marzo de 2024, signado por el ciudadano Lorenzo Díaz Reynoso, mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de Espacios Verdes y Abiertos (EVA) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Prolongación Bernardo Quintana S/N, Fracción 1, resultante de la subdivisión del predio rústico denominado El Rincón, Fraccionamiento La Loma, identificado con clave catastral 14 01 001 27 962 100, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **032/DAI/2024**.

9. Mediante la escritura pública número 15,037, de fecha 17 de febrero de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría Pública Número 38 de esta demarcación notarial, el solicitante adquirió el predio rústico en estudio, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio real electrónico 675149/5, en fecha 10 de octubre del año 2023.

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

11. A través del oficio número SAY/DAI/441/2024, la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en fecha 25 de marzo de 2024, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el día 16 de julio de 2024, el dictamen técnico con folio **38/2024**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/0334/2024**, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. *Mediante escritura pública Número 15,037 de fecha 17 de febrero de 2021, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, notario público titular de la Notaría Pública Número 38, de la ciudad de Querétaro, se emite la escritura referente a la aplicación de Bienes por Disolución de Sociedad Conyugal, Protocolización parcial de Inventario y avalúo, Adjudicación de Bienes por Herencia, así como el contrato de compraventa del predio en estudio a favor del C. Lorenzo Díaz Reynoso, documento del cual no se presenta la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, situación que debe ser verificada y validada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento para su presentación ante el H. Ayuntamiento.*

De conformidad con lo señalado en las escrituras antes referidas, la fracción 1, resultante de la subdivisión de la fracción 1, a su vez resultante de la subdivisión de la fracción 1, a su vez resultante de la subdivisión del predio rústico denominado El Rincón, cuenta con una superficie de 1,122.70 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 27 962 100.

2. *De revisión al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74, de fecha 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 uso de Espacios Verdes y Abiertos (EVA), ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.*

3. *Con fecha 25 de enero de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la viabilidad de uso de suelo con folio IUS202400350 para el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana s/n, Delegación Félix Osores Sotomayor identificado con la clave catastral 14 01 001 27 962 100, con superficie de 1,122.70 m², en el que señala que el predio cuenta con uso de Espacios Verdes y Abiertos (EVA) y se hace referencia a diversos usos a los que puede destinar el inmueble en estudio.*

4. *Cabe destacar que el predio se ubica al noroeste de la ciudad, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, contando el predio con acceso a través del Boulevard Bernardo Quintana, el cual cuenta con conexión hacia Avenida de la Luz y Boulevard Peña Flor y dada su ubicación brinda acceso a diversos asentamientos y fraccionamientos, tales como la Loma. La Loma VII, Loma Real de Querétaro, etc. Vialidad que dadas sus características, alberga en la zona predios con usos comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad bajo la modalidad de usos habitacionales con comercio y usos habitacionales mixtos, por lo que en su caso se recomienda se otorgue un uso similar en caso de que el H. Ayuntamiento considere la modificación del uso de suelo.*

5. Cabe hacer mención que conforme a la solicitud presentada por el promovente, se solicita que se otorgue un uso Comercial y Servicios para el predio en estudio, así como la asignación de parámetros normativos conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.0	0.7	+ 0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	0.0	1.8	+1.8
Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS)	1.0	.125	- 0.875
Altura Máxima Permitida	0.00	10.50 metros (3 Niveles)	+10.50 metros (3 niveles)

6. Respecto al proyecto que se pretende desarrollar al interior del predio, el promotor presenta una propuesta que considera una construcción de una edificación a desarrollar en un nivel, para ser destinada a una plaza comercial desarrollada en un nivel, la cual contaría con 10 locales, cada uno con un medio baño, adicionalmente se considera un módulo de sanitarios para servicios de asistentes a la plaza, así como un área de estacionamiento con capacidad para 12 vehículos.

7. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con frente al Boulevard Bernardo Quintana Arrijo, vialidad que en la sección en la que se localiza el predio alberga actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, contando al frente del predio con banqueta y guarnición de concreto que se encuentran en regular estado de conservación, observando además que la carpeta de rodamiento en la zona se encuentra en regular estado de conservación, adicionalmente al interior del predio no se cuenta construcción alguna, observando que al interior del predio, se llevó a cabo limpieza del terreno, así mismo en la zona se cuenta con servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público y el paso de transporte público con una frecuencia regular en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente y de visita a la zona, se considera que el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana s/n, identificado como fracción 1, resultante de la subdivisión del predio rústico denominado El Rincón, con superficie de 1,122.70 m² e identificado con la clave catastral 14 01 001 27 962 100, fraccionamiento La Loma; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, cuenta con condiciones de superficie y ubicación para quede así considerarlo el H. Ayuntamiento se otorgue un uso de suelo Habitacional con Comercio densidad Media Intensiva (HC-MdI) , así como la asignación de los parámetros normativos, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.0 a 0.7, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 0.0 a 1.8, Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) a 0.125 y Altura Máxima Permitida de 0.00 a 10.50 metros; no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, determinar sobre la procedencia de lo solicitado, para lo cual se debe considerar que la escritura de propiedad refiere diversos puntos legales entre los que destaca la aplicación de Bienes por Disolución de Sociedad Conyugal, Protocolización parcial de Inventario y avalúo, Adjudicación de Bienes por Herencia, así como el contrato de compraventa del predio en estudio a favor del C. Lorenzo Díaz Reynoso, documento del cual no se presenta la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, situación que se recomienda verificar su procedencia legal para que se tome en cuenta la modificación de uso de suelo solicitado, así como la modificación de parámetros normativos, y en caso de que se considere viable el otorgar lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención 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.
- 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.
- 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 para llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente.
- Con la presente autorización no se aprueba la propuesta de proyecto presentada, por lo que es necesario que presente su proyecto ante la ventanilla única de gestión, debiendo presentar la documentación que le sea requerida para su revisión, y debiendo de dar cumplimiento a los reglamentos y a la normatividad por zonificación correspondiente.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar para 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 por el H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Programa de Desarrollo Urbano de Querétaro.

- 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, con el cambio de uso de suelo, así como la asignación de parámetros normativos aprobado por el H. Ayuntamiento genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por el Promotor, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la aprobación o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento, debiendo cumplir dicha autorización con todas las condicionantes citadas en los párrafos que anteceden. Por lo que, en caso de alguna duda o aclaración, esta se debe llevar a cabo ante la Secretaría del Ayuntamiento siendo el presente documento emitido, con base a la información proporcionada en su momento por la Secretaría del Ayuntamiento.

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”**. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/1322/2024**, de fecha **17 de julio de 2024**, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal 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 el cambio de uso de suelo, así como la asignación parámetros normativos, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 27 962 100, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico **citado en el considerando 11**, de este instrumento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de julio del 2024, en el Punto 8, Apartado V, Inciso 10, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo, así como la asignación de parámetros normativos, para el predio identificado con clave catastral **14 01 001 27 962 100**, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente Instrumento.

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

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, con cargo al 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, 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 para solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

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

SEXTO. El solicitante deberá 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 para llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, de conformidad con lo estipulado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

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

OCTAVO. El 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 proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, de conformidad con lo estipulado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

NOVENO. El solicitante deberá 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, de conformidad con lo estipulado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

DÉCIMO. El solicitante deberá 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 Programa de Desarrollo Urbano de Querétaro, de conformidad con lo estipulado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

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

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

DÉCIMO TERCERO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica Municipal, a realizar cualquier tipo de trámite derivado de la presente autorización y a verificar el seguimiento del presente acuerdo, así como 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 al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Consejería Jurídica Municipal, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, y al C. Lorenzo Díaz Reynoso."

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

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de agosto del 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de abril de 2023, en el Punto 5, Apartado III, inciso 6, del orden del día, 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 FRACCIONES VIII Y XVII, 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. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de abril de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el *“Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, Delegación Municipal Epigmenio González.”*

4. Mediante escritos ingresados en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 30 de abril y 17 de mayo del año en curso, signados por el ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs, apoderado legal de “Grupo Nurban de México Terrenos”, S.A. de C.V. y del fideicomiso Invex 1490, solicita la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de abril del año 2023, por una aclaración en la superficie que debe transmitir por concepto de vialidades, en los cuales señala que la superficie correcta que debe transmitir es de 1,576.580 metros cuadrados, solicitud que es atendida en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento dentro del expediente **95/DEG F6**.

5. A través de los oficios SAY/DAI/607/2024 y SAY/DAI/739/2024, de fechas de fecha 8 y 23 de mayo del año 2024, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, sus consideraciones a la pretensión del ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs, apoderado legal de “Grupo Nurban de

México Terrenos”, S.A. de C.V. y del fideicomiso Invex 1490, referente a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de abril del año 2023, por una aclaración en la superficie que debe transmitir por concepto de vialidades, en los cuales señala que la superficie correcta que debe transmitir es de 1,576.580 metros cuadrados.

6. Derivado de lo anterior a través del oficio SEDES/DDU/COU/FC/369/2024, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 1 de julio del año en curso, la Secretaría de Desarrollo Sostenible realiza las siguientes manifestaciones a la aclaración solicitada por el promovente y señala:

“...Por lo dispuesto por los artículos 4 y 12 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, los cuales determinan; el primero de ellos los requisitos de validez del acto administrativo, en tanto el segundo la facultad de la autoridad para el inicio y tramitación oficioso o a petición de parte del procedimiento administrativo, se tiene que el presente acto administrativo obedece a fin de corregir errores mecanográficos y de redacción que asisten dentro del acto administrativo señalando en el punto que antecedente, corrección que se realiza atendiendo a las normas vigentes en materia de desarrollo urbano al momento de la emisión, al tenor de lo anterior se tiene lo siguiente:

“... DICE:

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

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

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	863,853.221	61.64%	1,536	7
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	266,428.153	19.01%	-	34
VIALIDAD (CAMELLONES)	17,125.775	1.22%	-	12
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO área verde	54,223.321	3.87%	-	9
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	18,870.344	1.35%	-	7
RESTRICCIÓN DREN PLUVIAL	-	-	-	-
SERVIDUMBRE DE PASO	-	-	-	-
DERECHO DE PASO	614.201	0.04%	-	1

RESERVA DEL PROPIETARIO	52,007.871	3.71%	-	3
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	128,299.292	9.15%	-	-
TOTAL ETAPA 1	1,401,422.178	100.00%	1,536	73 ..."

Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de vialidades una superficie de 6,752.153 m².

RESOLUTIVOS DEL ESTUDIO TÉCNICO

6. En cumplimiento al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado de la Relotificación, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de vialidades una superficie de 6,752.153 m² del Fraccionamiento, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración.

ACUERDO

OCTAVO. En cumplimiento con el artículo 156, párrafo tercero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura pública por concepto de vialidades una superficie de 6,752.153 metros cuadrados, derivado de la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "La Espiga", Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el **resolutivo 6** del dictamen técnico con folio ET-F/002/2023, citado en el **considerando 6**, del presente acuerdo...".

"...DEBE DE DECIR

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

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO "LA ESPIGA"				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	1,533,520.328	52.91%	2,539	11
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERV	592,957.959	20.46%	-	87
VIALIDAD (CAMELLONES)	28,455.712	0.98%	-	23
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO área verde	208,263.357	7.19%	-	15
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	145,266.394	5.01%	-	7
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	36,012.943	1.24%	-	24
DERECHO DE PASO	20,868.976	0.72%	-	2
RESERVA DEL PROPIETARIO	52,007.871	1.79%	-	3
INFRAESTRUCTURA	11,839.001	0.41%	-	2
SUPERFICIE VIAL	269,217.363	9.29%	-	-
TOTAL FRACCIONAMIENTO	2,898,409.904	100.00%	2,539	174 ..."

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	863,853.221	61.64%	1,536	7

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	266,462.636	19.01%	-	34
VIALIDAD (CAMELLONES)	17,125.775	1.22%	-	12
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO área verde	54,223.321	3.87%	-	9
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	-	-	-	-
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	18,870.344	1.35%	-	7
RESTRICCIÓN DREN PLUVIAL	-	-	-	-
SERVIDUMBRE DE PASO	-	-	-	-
DERECHO DE PASO	644.527	0.05%	-	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	52,007.871	3.71%	-	3
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	-
SUPERFICIE VIAL	128,234.483	9.15%	-	-
TOTAL ETAPA 1	1,401,422.178	100.00%	1,536	73 ...

Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de vialidades una superficie de 1,576.580 m².

RESOLUTIVOS DEL ESTUDIO TÉCNICO

6.- En cumplimiento al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado de la Relotificación, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de vialidades una superficie de 1,576.580 m², del Fraccionamiento, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración.

ACUERDO

OCTAVO. En cumplimiento con el artículo 156, párrafo tercero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura pública por concepto de vialidades una superficie de 1,576.580 metros cuadrados, derivado de la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "La Espiga", Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el **resolutivo 6** del dictamen técnico con folio ET-F/002/2023, citado en el **considerando 6**, del presente acuerdo. ...".

De lo anterior se concluye que prevalecen todas y cada uno de las obligaciones que no fueron motivos de enmienda, contenidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de abril de 2023, en el cual se autorizó la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "La Espiga", ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

El Desarrollador debe donar mediante Escritura Pública y **por concepto de vialidades una superficie de 1,576.580 m²**, derivado de la Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional del Fraccionamiento denominado "La Espiga", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad..."

7. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento las consideraciones técnicas vertidas a través del oficio 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/1582/2024**, de fecha 21 de agosto de 2024, remitió a las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII y XVII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

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

8. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones VIII y XVII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad, dictaminaron que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que se considera **viable la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de abril de 2023, en el Punto 5, Apartado III, inciso 6, del orden del día**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo..”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de agosto del 2024, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 15, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“A C U E R D O:

PRIMERO. SE AUTORIZA, la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de abril de 2023, en el Punto 5, Apartado III, inciso 6, del orden del día; de conformidad con el presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad 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.

TERCERO. Se dejan subsistentes las demás obligaciones establecidas en el Acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de abril de 2023, en el Punto 5, Apartado III, inciso 6, del orden del día, que no hayan sido modificadas por el presente Acuerdo.

CUARTO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite derivado de la presente modificación, así como a verificar el seguimiento del presente acuerdo, así como a las condicionantes impuestas en el mismo y remitan copia de las constancias que así lo acrediten a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

QUINTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, será causa de revocación sin que medie procedimiento alguno, y lo determine el Ayuntamiento respectivo.

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, con cargo al Municipio de Querétaro.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII, de la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Consejería Jurídica, Delegación Municipal Epigmenio González, así como al Ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo Nurban de México Terrenos S.A. de C.V, y del Fideicomiso Invex 1490.”

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

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de agosto de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Bando Solemne relativo a la Integración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro, para el periodo 2024-2027 el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 FRACCIONES I, II Y III DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 116 FRACCIÓN II INCISO H DE LA LEY ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 30 FRACCIÓN I, 31 FRACCIONES I, XX Y 38 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20 FRACCIÓN XIV Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. Conforme a los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 2 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los Municipios están dotados de autonomía, patrimonio propio y facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general en el ámbito de su competencia, con la finalidad de organizar la Administración Pública Municipal.

2. En el artículo 35 fracciones I, II y III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, se establece que los Municipios serán gobernados por un Ayuntamiento de elección popular directa, el cual se compondrá de un Presidente Municipal que, política y administrativamente, será el representante del Municipio; del número determinado de Regidores que, basado en factores geográficos, demográficos y socioeconómicos de cada Municipio, determine la ley; y de hasta tres Síndicos.

3. En el artículo 116 fracción II inciso h de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, se establece que los Consejos Distritales habrán de remitir a los Ayuntamientos, las constancias de mayoría de las planillas respectivas, así como las constancias de asignación de regidurías por el principio de representación proporcional, para los efectos de publicación del Bando Solemne.

4. En relación a lo anterior, mediante oficio número CD01/126/2024 presentado en la Secretaría del Ayuntamiento, suscrito por la Licenciada Yesenia Ambriz Vázquez, Titular de la Secretaría Técnica del Consejo Distrital 01 del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 78, 81 fracción X, 86 fracciones I y X, 94 fracción III, 116 fracción II inciso h) y 124 fracción VII de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, una vez efectuado el cómputo de la elección de Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y declarada la validez de dicha elección, remitió copia certificada de la Constancia de Mayoría de la planilla del Ayuntamiento de Querétaro postulada por los Partidos Políticos Acción Nacional, Revolucionario Institucional y de la Revolución Democrática, así mismo, remitió copias certificadas de las Constancias de Asignación de Regidurías por el Principio de Representación Proporcional postuladas por las Fuerzas Políticas Partido Movimiento de Regeneración Nacional, Partido Movimiento Ciudadano, Partido Verde Ecologista de México y Partido del Trabajo.

5. Para tal efecto, el 07 de junio de 2024, el Consejo Distrital 01 del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, expide la Constancia de Mayoría en favor de la Planilla postulada por la candidatura común del **Partido Acción Nacional, Partido Revolucionario Institucional y Partido de la Revolución Democrática, quienes serán los integrantes del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para el periodo 2024-2027**, electas y electos por el principio de **Mayoría Relativa**, en cumplimiento a la resolución tomada por ese cuerpo colegiado, en que se efectuó el cómputo y se declaró la validez de la elección del Ayuntamiento de Querétaro, así como la elegibilidad de las

candidaturas que obtuvieron la mayoría de votos, por lo que las y los ciudadanos del municipio eligieron como **Titular de la Presidencia Municipal de Querétaro, a Felipe Fernando Macías Olvera.**

6. En este sentido, el Consejo Distrital 01 del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, en cumplimiento de sus competencias legales, en misma fecha expidió las constancias de asignación de **regidurías por el principio de Representación Proporcional, a las y los ciudadanos postulados por el Partido Político Movimiento de Regeneración Nacional**, como integrantes del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro para el periodo 2024-2027.

7. Asimismo, el Consejo Distrital 01 del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, en cumplimiento de sus competencias legales, en misma fecha expidió las constancias de asignación de **regidurías por el principio de Representación Proporcional, a las ciudadanas postuladas por el Partido Político Movimiento Ciudadano**, como integrantes del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro para el periodo 2024-2027.

8. Igualmente, el Consejo Distrital 01 del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, en cumplimiento de sus competencias legales, en misma fecha expidió las constancias de asignación de **regidurías por el principio de Representación Proporcional, a los ciudadanos postulados por el Partido Político Verde Ecologista de México**, como integrantes del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro para el periodo 2024-2027.

9. Finalmente, el Consejo Distrital 01 del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, en cumplimiento de sus competencias legales, en misma fecha expidió las constancias de asignación de **regidurías por el principio de Representación Proporcional, a las ciudadanas postuladas por el Partido Político del Trabajo**, como integrantes del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro para el periodo 2024-2027.

10. Mediante oficio No. CD01/143/2024, la Licenciada Yesenia Ambriz Vázquez, Titular de la Secretaría Técnica del Consejo Distrital 01 del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, remitió a esta Secretaría el acuerdo IEEQ/CD01/A/016/24 relativo a la asignación de Regidurías por el Principio de Representación Proporcional para el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Consejo Distrital 01 del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, de conformidad con lo establecido en los artículos 78, 81 fracción X, 86 fracciones I y X de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, tuvo que el total de regidurías por el principio de representación proporcional en el Ayuntamiento de Querétaro son seis, determinando se procediera a realizar las asignaciones en los términos expuestos en el acuerdo de mérito y se expidieran las constancias de asignación correspondientes a las personas que hayan resultado electas por este principio, remitiendo un tanto de dichas constancias al Ayuntamiento de Querétaro, para los efectos conducentes.

11. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14, 20 fracción X y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el cual refiere 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, asimismo, es competencia de dicho Titular publicar bandos de policía y gobierno, circulares, disposiciones administrativas de observancia general y acuerdos del Cabildo en su caso.

12. Toda vez que la publicación del Bando Solemne es competencia exclusiva del Ayuntamiento, de conformidad con las consideraciones aquí vertidas, se remitió mediante oficio SAY/1578/2024 el 21 de agosto de 2024 a la Comisión de Gobernación el presente asunto con el propósito de someterlo a estudio y discusión. Generándose en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número CG/216/DPC/2024.

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Gobernación se reunió para analizar el presente asunto, emitiendo el dictamen correspondiente y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, conforme a la información presentada y acorde al Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, en el Eje 6, denominado "Por un Gobierno que Escucha y Resuelve", el cual, tiene como finalidad, el fortalecimiento y crecimiento de las capacidades institucionales para convertirlas en instituciones sólidas y confiables, con impulso de un marco normativo para la planeación de manera que se garantice el seguimiento a programas a largo plazo través de alianzas entre sociedad y gobierno, por lo que

en este sentido se considera viable aprobar el Bando Solemne relativo a la Integración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro, para el periodo 2024-2027.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el Punto 6, Apartado II, Inciso 3 del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. El Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprueba el “Bando Solemne relativo a la Integración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro, para el periodo 2024-2027”, en los términos siguientes:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULOS 8 Y 35 FRACCIONES I, II Y III DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; ARTÍCULOS 30 FRACCIÓN I, PENULTIMO PÁRRAFO Y 31 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 116 DE LA LEY ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; CON BASE EN LA CONSTANCIA DE MAYORÍA Y VALIDEZ DE LA ELECCIÓN PARA LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y ASIGNACIÓN DE MAYORÍA DE LA FÓRMULA DEL AYUNTAMIENTO QUE RESULTÓ ELECTA EN LA JORNADA ELECTORAL DEL DOMINGO 2 DE JUNIO DE 2024, DE CONFORMIDAD CON LA DETERMINACIÓN TOMADA EN SESIÓN DEL CONSEJO MUNICIPAL DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, DE FECHA 07 DE JUNIO DE 2024, DONDE EMITE LA ASIGNACIÓN DE MAYORÍA POR EL PRINCIPIO DE MAYORÍA RELATIVA; ASÍ COMO DE LAS CONSTANCIAS DE ASIGNACIÓN DE REGIDORES POR EL PRINCIPIO DE REPRESENTACIÓN PROPORCIONAL PARA LOS PARTIDOS POLÍTICOS DE MOVIMIENTO DE REGENERACIÓN NACIONAL, MOVIMIENTO CIUDADANO, VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO Y DEL TRABAJO, ENVIADAS A LOS INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, MEDIANTE OFICIO CD01/126/2024 EN FECHA 25 DE JUNIO DE 2024, SUSCRITO POR LA LICENCIADA YESENIA AMBRIZ VÁZQUEZ, TITULAR DE LA SECRETARÍA TÉCNICA DEL CONSEJO DISTRITAL 01 DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO;

EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO QUERÉTARO, EXPIDE Y ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL SIGUIENTE:

“BANDO SOLEMNE”

Habiendo sido declarada la validez de la elección celebrada el domingo 2 de junio de 2024, el Consejo Distrital 01 del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, de conformidad con la Asignación de Mayoría de la fórmula de Ayuntamiento que resultó electa en la misma, de conformidad con la Determinación tomada en Sesión de dicho Consejo, de fecha 07 de junio de 2024, en donde la Planilla postulada por la candidatura común del Partido Acción Nacional, Partido Revolucionario Institucional y Partido de la Revolución Democrática, serán los integrantes del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para el periodo 2024-2027, electas y electos por el principio de Mayoría Relativa. Así como, de las Constancias de Asignación de Regidores por el principio de Representación Proporcional por los Partidos Políticos Movimiento de Regeneración Nacional, Movimiento Ciudadano, Verde Ecologista de México y del Trabajo, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro para el periodo 2024-2027, quedó integrado de la manera siguiente:

Planilla postulada por la candidatura común del Partido Acción Nacional, Partido Revolucionario Institucional y de la Revolución Democrática:

PRESIDENTE MUNICIPAL	
FELIPE FERNANDO MACÍAS OLVERA	
SÍNDICO MUNICIPAL PROPIETARIO	SÍNDICO MUNICIPAL SUPLENTE
MARÍA DEL CARMEN PRESA ORTEGA 1RA SINDICATURA MUNICIPAL	MARÍA FERNANDA GUZMÁN ZEPEDA
CLAUDIO SINECIO FLORES 2DA SINDICATURA MUNICIPAL	JOSÉ LUIS SÁINZ GUERRERO

REGIDOR PROPIETARIO	REGIDOR SUPLENTE
ANA MARÍA OSORNIO ARELLANO	MARÍA ALEMÁN MUÑOZ CASTILLO
BRUNO CASALINI CASTELLANOS	ADRIANA FUENTES CORTÉS
ALEJANDRA HARO DE LA TORRE	FÁTIMA YADIRA MONTES FRAIRE
MANUEL POZO CABRERA	ADOLFO CAMACHO ESQUIVEL
GABRIELA MONJARÁZ MOGUEL	VICTORIA GONZÁLEZ LÓPEZ
MANUEL FERNÁNDEZ CÁRDENAS	FRANCISCO JAVIER DE ÁVILA ESPINOZA
MARIBEL LUNA MENDOZA	SANDRA MACÍAS AYALA

Asignación de Regidurías por el principio de Representación Proporcional, formula postulada por el Partido Movimiento de Regeneración Nacional:

REGIDOR PROPIETARIO	REGIDOR SUPLENTE
JOSÉ MARÍA TAPIA FRANCO	JORGE CEVALLOS PÉREZ
FERNANDO FLORES PÉREZ	ALBERTO JURADO VIDAL
ROSA CORRAL BOLAÑOS	FRIDA YANITZISIN GONZÁLEZ LOYOLA ACOSTA

Correspondientes a la postulación por el principio de Representación Proporcional, formula postulada por el Partido Movimiento Ciudadano:

REGIDOR PROPIETARIO	REGIDOR SUPLENTE
PAULINA AGUADO ROMERO	ANDREA AVENDAÑO MACEDO

Correspondientes a la postulación por el principio de Representación Proporcional, formula postulada por el Partido Verde Ecologista de México:

REGIDOR PROPIETARIO	REGIDOR SUPLENTE
MARCO ANTONIO LEÓN HERNÁNDEZ	MANUEL VALDES RODRÍGUEZ

Correspondientes a la postulación por el principio de Representación Proporcional, formula postulada por el Partido del Trabajo:

REGIDOR PROPIETARIO	REGIDOR SUPLENTE
ERIKA GUADALUPE GARFIAS HERNÁNDEZ	MA. LETICIA HERNÁNDEZ REYES

Santiago de Querétaro, Qro., 23 de agosto de 2024

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

**MTRO. LUIS BERNARDO NAVA GUERRERO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO**

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

SEGUNDO. Imprímase y colóquese el Bando Solemne aprobado de manera fácilmente visible en la entrada principal de las instalaciones del Centro Cívico Querétaro y de cada una de las Delegaciones Municipales.

TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a las siete Delegaciones Municipales, a la Coordinación de la Oficina de la Presidencia Municipal, a la Coordinación de Agenda y a la Coordinación de Giras.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 CUATRO FOJAS ÚTILES, EL 27 DE AGOSTO DE 2024, EN QUERÉTARO, QRO.”

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de agosto de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se Revocan facultades de representación ante toda clase de Tribunales Estatales y Federales otorgadas en favor de la Licenciada Kenia González Cabello, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCION II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 174 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2442, 2444 Y 2449 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 30 FRACCIÓN I, 33 FRACCIÓN VI Y 38 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

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

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine. La representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional y podrá realizarse mediante reglamento o acuerdo, que, por su naturaleza, tienen la calidad de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Lo anterior en concordancia con lo dispuesto por el artículo 795 de la Ley Federal del Trabajo.

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

4. De igual forma, el Código Civil del Estado de Querétaro establece en sus artículos 2442, 2444 y 2449 que el mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga, pudiendo ser objeto del mismo todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado.

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de agosto de 2019 el Honorable Ayuntamiento aprobó en el punto 3, apartado II, inciso 6) del Orden del Día, el Acuerdo por el que se delegan facultades de representación ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales en favor de la Licenciada Kenia González Cabello, entonces adscrita a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro.

6. En fecha 12 de agosto de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SSPMQ/DJ-3/12854/2024 suscrito por el M. en A.P. Juan Luis Ferrusca Ortiz, Secretario de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, por medio del cual informa que la Licenciada Kenia González Cabello ya no labora en esa Secretaría, lo anterior para los trámites administrativos a que hubiere lugar. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CG/217/DPC/2024**.

7. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio **SAY/1578/2024** de fecha 21 de agosto de 2024, se remitió el expediente a los integrantes de la Comisión de Gobernación para su discusión y análisis.

8. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Gobernación se reunió y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable la revocación de facultades de Representación Legal delegadas en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de agosto de 2019, en favor de la Licenciada Kenia González Cabello.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el Punto 6, Apartado II, Inciso 2 del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO:

ÚNICO. Se revocan las facultades de representación ante toda clase de Tribunales Estatales y Federales otorgadas en favor de la Licenciada Kenia González Cabello, para asuntos de interés del Municipio de Querétaro, en términos del considerando 6 del presente acuerdo.

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Síndicos Municipales, al Secretario de Seguridad Pública Municipal de Querétaro y al Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 DOS FOJAS ÚTILES, EL 27 DE AGOSTO DE 2024, EN QUERÉTARO, QRO.”

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

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE 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 en fecha 27 de agosto de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza al Secretario de Seguridad Pública para que en representación del municipio de Querétaro suscriba los contratos de prestación de servicios profesionales con los docentes, para la impartición de clases en la licenciatura en seguridad pública en el Instituto Policial de Estudios Superiores de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, el cual textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 21, 115 FRACCIONES II Y VII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 2 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 5 FRACCIÓN; 2, 30 FRACCIONES VII Y XXV, 38 FRACCIÓN IV, 51, 80 FRACCIÓN VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 111 DEL REGLAMENTO ORGÁNICO DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA MUNICIPAL; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y:

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

1. En el artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiere que la investigación de los delitos corresponde al Ministerio Público y a las policías, las cuales actuarán bajo la conducción y mando de aquél en el ejercicio de esta función. La seguridad pública es una función a cargo de la Federación, las entidades federativas y los Municipios, que comprende la prevención de los delitos; la investigación y persecución para hacerla efectiva, así como la sanción de las infracciones administrativas, en los términos de la ley, en las respectivas competencias que esta Constitución señala. La actuación de las instituciones de seguridad pública se regirá por los principios de legalidad, objetividad, eficiencia, profesionalismo, honradez y respeto a los derechos humanos reconocidos en esta Constitución.
2. El artículo 115 fracciones II y VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro los Ayuntamientos 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.
3. Así mismo, el artículo 80 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que, los Ayuntamientos aprobarán entre otros, cualquier acto que implique obligaciones que deben ser cumplidas después de concluida la gestión municipal de que se trate.
4. En seguimiento al Programa Municipal de Seguimiento de Seguridad Pública 2021-2024 y con la finalidad de dar cumplimiento al Eje 2. “Policías profesionales y con una mejor calidad de vida”, en específico a la Estrategia 2.4 cuyo objetivo es desarrollar una nueva oferta educativa de tipo superior, que coadyuve a la profesionalización policial, a través del Instituto Policial de Estudios Superiores de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, quien es responsable de planear, conducir y controlar la ejecución de los procedimientos que integren el Servicio Profesional y, en su caso, la

prestación de servicios educativos de tipo media superior o superior, conforme a la normatividad, políticas y criterios aplicables, de conformidad con el artículo 111 del Reglamento Orgánico de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro.

5.El Instituto Policial de Estudios Superiores con clave de registro 220152, recibió el 29 de septiembre de 2022 el Dictamen/Acuerdo para la adición de carrera Licenciatura de Seguridad Pública, con clave de Registro ante la Dirección General de Profesiones número 621364. Dicha carrera se conforma por seis cuatrimestres, la cual dio inicio el 12 de mayo de 2022, contando con 21 alumnos inscritos y seleccionados bajo un riguroso proceso de convocatoria interna, siendo su fecha de término el día 27 de abril de 2025, autorizado por el calendario académico de la carrera y aprobado por el Secretariado ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública y la Secretaría de Educación del Estado de Querétaro, a través de la Dirección de Educación, que dan validez oficial a la misma, por lo que es de suma importancia dar cumplimiento al periodo autorizado para la implementación del programa educativo.

6.Mediante oficio SSPMQ/0719/2024, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 14 de agosto de 2024, el M. en A.P. Juan Luis Ferrusca Ortiz, Secretario de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, solicita someter a consideración de Honorable Ayuntamiento la autorización para contrataciones de docentes por concepto de servicios profesionales, para la impartición de clases en la Licenciatura en Seguridad Pública impartida por el Instituto Policial de Estudios Superiores de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, manifestando además que cuenta con la suficiencia presupuestal necesaria para dicha ejecución, mismos que darán inicio el día 05 de septiembre y culminarán el 21 de diciembre de 2024. Formándose para tal efecto el expediente número CSPTPP/218/DPC/2024, en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento.

7.Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento remitió, mediante oficio SAY/1576/2024 de fecha 21 de agosto de 2024, el expediente referido a la Comisión de Seguridad Pública, Tránsito y Policía Proximidad, para su estudio y consideración.

8.De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Seguridad Pública, Tránsito y Policía Proximidad, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma; y en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, en su Eje 2, denominado “Por Tu Tranquilidad”, que tiene como objetivo de consolidar la seguridad pública como base del desarrollo social e individual a través del fortalecimiento de la corporación policial mediante la profesionalización de sus elementos, la implementación de tecnología de punta y una mejor infraestructura que permita vigilar cada calle y rincón de cohesión social que genera entornos más amigables y pacíficos, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable autorizar al Secretario de Seguridad Pública para que en representación del Municipio de Querétaro suscriba los contratos de docentes por concepto de servicios profesionales, para la impartición de clases en la Licenciatura en Seguridad Pública impartida por el Instituto Policial de Estudios Superiores de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro...”

Por lo anteriormente expuesto y fundamentado, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado I inciso 1) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO. Se autoriza al Secretario de Seguridad Pública para que en representación del Municipio de Querétaro suscriba los Contratos de Prestación de Servicios Profesionales con los docentes, para la

impartición de clases en la licenciatura en Seguridad Pública en el Instituto Policial de Estudios Superiores de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, en los términos de los considerandos 5 y 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, dé el seguimiento correspondiente a las acciones que deriven de los contratos de docentes por concepto de servicios profesionales, para la impartición de clases en la Licenciatura en Seguridad Pública en el Instituto Policial de Estudios Superiores de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, emita su opinión jurídica que al efecto así le solicite la Secretaría de Seguridad Pública respecto de los contratos de servicios profesionales, motivo del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir del día siguiente de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, del Instituto Policial de Estudios Superiores de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro y de la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 27 DE AGOSTO DE 2024, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 27 de agosto del 2024, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la revocación de su similar de fecha 24 de octubre de 2023 aprobado en el punto 6 apartado II inciso 3) del orden del día, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 3 FRACCIÓN V Y 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 971, 972, 1028 FRACCIÓN VI, 1671, 1028 FRACCIÓN VI DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULOS 27, 38 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULOS 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. En el artículo 3 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiere que toda persona tiene derecho a gozar de los beneficios del desarrollo de la ciencia y la innovación tecnológica. El Estado apoyará la investigación e innovación científica, humanística y tecnológica, y garantizará el acceso abierto a la información que derive de ella, para lo cual deberá proveer recursos y estímulos suficientes, conforme a las bases de coordinación, vinculación y participación que establezcan las leyes en la materia; además alentará el fortalecimiento y difusión de nuestra cultura.
2. 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, 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, asimismo tienen la facultad para aprobar y evaluar el cumplimiento de los planes y programas, municipales.
3. En términos de los artículos 971, 972, 1028 fracción VI y 1671 del Código Civil del Estado de Querétaro, se hace referencia a que el usufructo se entiende como el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, se puede constituir, entre otros, por la voluntad del hombre, para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones por la renuncia expresa del usufructuario.
4. El Centro de Innovación y Tecnología Creativa “BLOQUE” materializa en un espacio público incluyente, la visión de innovación del Municipio de Querétaro de apostar por el talento queretano como motor de la evolución de la Ciudad. Se trata de una política pública impulsada desde la Coordinación de Proyectos e Innovación del Municipio de Querétaro, la cual articula todo un ecosistema colaborativo soportado por infraestructura pública, comunidades de aprendizaje y emprendimiento, a fin de cerrar brechas, facilitar empleos y generar nuevas oportunidades en la industria creativa digital; logrando así, una mejor calidad de vida para presentes y futuras generaciones.

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de octubre de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, autorizó dar inicio a la puesta en marcha, operación, administración y mantenimiento del Centro de Innovación y Tecnología Creativa “BLOQUE” del Municipio de Querétaro, que es considerado una creación de nivel internacional para brindar, utilizar y aplicar las nuevas tecnologías, a través de la innovación y emprendimiento, además se generarán empleos de nueva generación, con salarios dignos y con una alta competitividad en el marco laboral, propiciando a partir del impulso de ideas basadas en la creatividad y el entretenimiento, su transformación en bienes y servicios que generen actividades que materialicen la empleabilidad en este sector en el Municipio de Querétaro, señalando en su Resolutivo Segundo la autorización de dar en usufructo una parte de las instalaciones del Centro de Innovación y Tecnología Creativa “BLOQUE” del Municipio de Querétaro.

6. En relación a lo anterior, en fecha 1 de febrero de 2024, se celebró un contrato de usufructo temporal que celebró por una parte el Municipio de Querétaro y por otra parte la Persona Moral denominada “Hathor Investment Group S.A. de C.V.”, con el objeto de otorgar a ésta el aprovechamiento de una parte de las instalaciones del Centro de Innovación y Tecnología Creativa “BLOQUE”, para que lleve a cabo la operación, administración y mantenimiento de este. Dando en contraprestación en favor del Municipio la cantidad de \$10, 000, 000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100 MN), como concepto de inversión por el espacio otorgado.

7. En fecha 15 de agosto de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio ST/CPIM/28/2024, signado por el Lic. Rodrigo Ruiz Ballesteros, Coordinador de Proyectos e Innovación Municipal de la Secretaría de Turismo del Municipio de Querétaro, en su carácter de administrador del contrato, y mediante el cual solicita se ponga a consideración del Honorable Ayuntamiento, la propuesta de la empresa “Hathor Investment Group S.A. de C.V.” y del propio Municipio, para que de común acuerdo las partes den por terminado el Contrato de referencia, suscribiendo el convenio de terminación respectivo; además, sea devuelta a la empresa la cantidad otorgada como inversión por el espacio y su actualización conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor y la revocación del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 24 de octubre de 2023, esto, por así convenir a los intereses de ambas partes. Formándose para tal efecto el expediente CHPCP/219/DPC/2024.

8. En razón de lo anterior, esta Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro a través del oficio SAY/1574/2024, emitiera su opinión respecto a los documentos citados en el considerando anterior.

9. Mediante oficio CJ/2024/237, signado por el M. en A.P. José Alberto Bravo Morales, Consejero Jurídico del Municipio de Querétaro, manifiesta que de configurarse el mutuo consentimiento se podrá dar por extinguido el contrato de referencia. Así mismo, señala que en cuanto a la extinción del usufructo propuesto, de conformidad con el artículo 1671 del Código Civil del Estado de Querétaro, convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. De igual forma, el artículo 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro contempla la abrogación o derogación de cualquier proveído del Ayuntamiento. Así mismo, el usufructuario al solicitar o poner a consideración del Ayuntamiento su intención de mediante acuerdo entre las partes dar por extinguido el usufructo con las consideraciones vertidas, expresa su voluntad, en términos de lo dispuesto por el artículo 1671 del Código Civil del Estado de Querétaro, a fin de extinguir las obligaciones otorgadas y referidas en el Acuerdo de Cabildo celebrado en fecha 24 de octubre de 2023, así como el contrato de usufructo de fecha 1 de febrero de 2024. Además, refiere que es necesario que el Ayuntamiento autorice la devolución de la inversión que la empresa entregó al Municipio de Querétaro, con la actualización precisada, con el objeto de que la Dependencia encargada de las Finanzas Municipales, atienda dicha petición.

10. Derivado de lo anterior y con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/1580/2024 de fecha 21 de agosto de 2024, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, con el propósito de someterlo a análisis y estudio.

11. Con base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para conocer el presente asunto, misma que se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el Dictamen correspondiente, por lo que considera viable acuerdo por el que se autoriza la revocación de su similar de fecha 24 de octubre de 2023 aprobado en el punto 6 apartado II inciso 3) del orden del día, lo anterior de conformidad a lo establecido en el presente Acuerdo.”

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

“..A C U E R D O:

PRIMERO. Se autoriza la revocación de su similar de fecha 24 de octubre de 2023 aprobado en el punto 6 Apartado II Inciso 3) del orden del día, de conformidad con los considerandos 6 y 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO: Se tiene por extinguido el contrato de usufructo, suscrito en fecha 1 de febrero de 2024, por acuerdo de ambas partes, y en consecuencia, se deberán reintegrar la cantidad otorgada referida en el considerando seis del presente acuerdo, más las actualizaciones que correspondan a la empresa “Hathor Investment Group S.A. de C.V.”.

TERCERO. Se instruye a la Consejería Jurídica a celebrar el instrumento jurídico idóneo mediante el cual se establezca el acuerdo de voluntades para dar por terminada y extinguir la relación contractual entre el Municipio de Querétaro y la Persona Moral denominada “Hathor Investment Group S.A. de C.V.”, citado en el considerando 6 del presente acuerdo, en el entendido que las Dependencias que suscribieron el contrato de origen, deberán suscribir el convenio respectivo.

CUARTO: Se instruye a la Secretaría de Obras Públicas Municipales para que una vez concluido el Centro de Innovación y Tecnología Creativa “BLOQUE” del Municipio de Querétaro, sea entregado a la Secretaría de Administración, para que sea patrimonializado y, posteriormente, asegure la conservación y mantenimiento de dicho bien inmueble, de acuerdo al artículo 50 fracciones VII y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como en lo dispuesto en lo conducente en el Reglamento Interior de la Secretaría de Administración.

QUINTO: Se instruye a la Secretaría de Turismo, para que, a través de la Coordinación de Proyectos e Innovación Municipal, lleven a cabo la operación del inmueble objeto del presente acuerdo, previa suficiencia presupuestal que para tal efecto se otorgue.

SEXTO: Se instruye a la Secretaría de Finanzas para que en el ámbito de sus respectivas competencias lleve a cabo el procedimiento que al efecto corresponda a fin de reintegrar las cantidades y actualizaciones a la empresa “Hathor Investment Group S.A. de C.V.” que haya entregado al Municipio de Querétaro por concepto de obligaciones.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Turismo, Órgano Interno de Control, Coordinación de Proyectos e Innovación Municipal, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y a la empresa “Hathor Investment Group S.A. de C.V.” a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 3 FOJAS ÚTILES EL 27 DE AGOSTO DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

.....

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 27 de agosto del 2024, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS** a la ciudadana **MARÍA DE LOURDES MORENO VÁZQUEZ** y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 126, 127, 128, 132 BIS FRACCIÓN I, 144, 145, 147 FRACCIÓN II, DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XXXVII Y PENÚLTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Querétaro, establece que el municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.
3. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, el derecho a la jubilación y a la pensión por vejez o muerte, nace cuando el trabajador, el cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en esta Ley y satisfagan los requisitos que la misma señala. Asimismo, en su segundo párrafo el artículo antes señalado establece que los trabajadores que teniendo derecho a una jubilación o a una pensión por vejez, llegasen a fallecer, sus beneficiarios tendrán derecho a recibir la pensión por muerte, mediante los requisitos y procedimientos que señala esta Ley.
4. De conformidad con lo establecido en el artículo 128 del ordenamiento señalado en el considerando antes referido la autorización de la jubilación o pensión de que se trate se emitirá, mediante dictamen, por la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda. Así mismo el artículo en cita dispone que la pensión por muerte se entenderá como el derecho de los beneficiarios a la continuidad inmediata después del fallecimiento del trabajador jubilado o pensionado, del pago de las percepciones que le eran cubiertas o, en su caso, de los que, no teniendo dicha calidad, hayan cumplido con los requisitos que la ley establece para obtener su derecho de jubilación o pensión por vejez.
5. De igual manera el artículo 131 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, señala que la edad y el parentesco de los trabajadores con sus familiares, se acreditarán en los términos de la legislación vigente.
6. De acuerdo a lo establecido en el artículo **144 fracción I**, de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, se otorgará pensión por muerte cuando fallezca el trabajador jubilado o pensionado, o que no teniendo esta calidad, haya cumplido con los requisitos que la Ley establece para obtener el derecho a su jubilación o pensión por vejez, a la **esposa o esposo del trabajador fallecido**.
7. Asimismo acorde a lo estipulado en el artículo 145 de la citada Ley, señala que los beneficiarios de trabajadores jubilados o pensionados que se encuentren en el supuesto del artículo 144, tendrán derecho a una pensión equivalente a la percepción que estos venían percibiendo hasta antes de su fallecimiento.
8. Por escrito de fecha 30 de julio del 2024, la ciudadana **MARÍA DE LOURDES MORENO VÁZQUEZ**, en su carácter de cónyuge superviviente del finado **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS**, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro el otorgamiento de pensión por muerte.

9. Con fecha 5 de agosto del 2024, la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS**, con número de empleado 1714, prestó sus servicios en este Municipio de Querétaro del 27 de mayo de 1983 al 13 de julio de 2011, fecha en que el H. Ayuntamiento concedió licencia de prejubilación, habiendo desempeñado como último puesto laboral el de Jardinero en el Departamento de Desarrollo de Áreas Verdes y Plantas de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. Asimismo, señala que con fecha 6 de diciembre de 2011, fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Decreto por el que se le concedió Jubilación, misma que disfrutó hasta el 14 de septiembre de 2023, fecha en la que falleció, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por el jubilado, fue de \$6,382.12 (SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL), según la documentación que obra en los archivos de esa Dirección, radicándose el presente bajo el número de expediente CHPCP/215/DPC/2024.

10. EL 14 de septiembre del 2023, a la edad de 69 años, falleció, **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS**, tal y como se desprende del acta de defunción número 28, oficialía 0003, libro 1, con fecha de registro 15 de septiembre del 2023, del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil.

11. Que la C. **MARÍA DE LOURDES MORENO VÁZQUEZ**, contrajo matrimonio con el finado **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS**, lo cual se acredita mediante acta de matrimonio número 00037, libro 1, Oficialía 0003 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil.

12. Por oficio número DRH/DRL/2164/2024, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el 19 de agosto del 2024, la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, remite la petición de la ciudadana **MARÍA DE LOURDES MORENO VÁZQUEZ**, cónyuge supérstite del finado **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS**, relativa a la solicitud de pensión por muerte, para ser sometida a consideración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, anexando al mismo documentos consistentes en:

- a) Publicación del Decreto por el cual se concedió a **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS**, jubilación de fecha 6 de diciembre de 2011, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.
- b) Copia certificada del acta de defunción del finado, **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS**, la cual se identifica con el número 28, oficialía 0003, libro 1, con fecha de registro 15 de septiembre del 2023, del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil.
- c) Solicitud de fecha 30 de julio del 2024, signada por la ciudadana **MARÍA DE LOURDES MORENO VÁZQUEZ**, cónyuge supérstite del finado **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS**, relativa a la solicitud de pensión por muerte.
- d) Dos últimos recibos pago del trabajador fallecido.
- e) Constancia de ingresos de fecha 5 de agosto del 2024, expedida por la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro.
- f) Copia certificada del acta de matrimonio número 00037, libro 1, Oficialía 0003 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil.

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

- a) Copia certificada del acta de nacimiento de **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS**, la cual se identifica con el número 458, libro 1, oficialía 0001, con fecha de registro de 11 de diciembre de 1954 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- b) Copia certificada del acta de nacimiento de **MARÍA DE LOURDES MORENO VÁZQUEZ**, la cual se identifica con el número 256, libro 1, oficialía 0001, con fecha de registro de 15 de marzo de 1959 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- c) Copia certificada de la identificación oficial de la peticionaria **MARÍA DE LOURDES MORENO VÁZQUEZ**.
- d) Dos fotografías tamaño credencial.
- e) Declaratoria de Beneficiaria emitida por el Tribunal de Conciliación y Arbitraje del Estado de Querétaro.

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

13. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/1580/2024 de fecha 21 de agosto del 2024, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su estudio y consideración.

14. Por lo anterior y en cumplimiento a los artículos 126, 127, 128, 131, 132 Bis fracción I, 144 fracción I, 145, 147 fracción II inciso i) de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y acorde a la solicitud remitida por la Dirección de Recursos Humanos de este municipio es procedente reconocer como beneficiaria para efectos de la pensión por muerte del finado **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS** a la ciudadana **MARÍA DE LOURDES MORENO VÁZQUEZ** y aprobar dar inicio al trámite de pensión por muerte.

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

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado IV, inciso 5) del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“ ... ACUERDO

PRIMERO. Se reconoce como beneficiaria del finado **JOSÉ CONCEPCIÓN MORENO SIXTOS** a la ciudadana **MARÍA DE LOURDES MORENO VÁZQUEZ** y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte.

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

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración y de la Dirección de Recursos Humanos...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 27 DE AGOSTO DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

... " ... ACUERDO

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

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

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

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

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

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

6. Mediante escrito dirigido al Lic. Alejandro Sterling Sánchez, Secretario de Desarrollo Sostenible, de fecha 23 de mayo de 2022, la Lic. Iris del Carmen Hinojosa González, Secretaria de Administración, solicitó el Reconocimiento vial y Asignación de nomenclatura de una sección vial, propiedad del Municipio de Querétaro sin clave catastral, con superficie de 615.46 m² y sección variable de vialidad, ubicada entre las calles Balcones de la Loma del Fraccionamiento Balcones y la calle Acuario de la Colonia Bolaños, ambas pertenecientes a la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad..

DICTAMEN TÉCNICO

1. "Los Gamitos", S.A. de C.V. era propietaria de varios predios que actualmente forman una unidad, que formaron parte de la Hacienda La Laborcilla, estando ubicados al Noroeste de esta Ciudad. Dichos predios los adquirió "Los Gamitos", S.A. de C.V., mediante diversas escrituras y la agrupación de predios se asentó en Escritura Pública No. 28, 757, de fecha 30 de octubre de 1964.

2. La unidad formada por los predios antes mencionados fue fraccionada en lotes y manzanas de acuerdo con el plano de debidamente aprobado se inscribió bajo a partida 161 (ciento sesenta y uno), Tomo IV (cuatro romano), del Libro 84 (ochenta y cuatro), serie A de la Sección primera del Registro Público de la Propiedad y la autorización para el funcionamiento del Fraccionamiento fue dada en Escritura Pública No. 9,597 de fecha 11 de septiembre de 1963.

3. Mediante Escritura Pública No. 143,391 de fecha 17 de junio de 1992, pasada ante la fe del Notario número 58 del Distrito federal, actuando como asociado en el protocolo del Notario 38, el Lic. Jesús Castro Figueroa, en la que se hizo constar la Protocolización del acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de Rancho Menchaca, S.A. de C.V., que realizó en forma conjunta con los representantes de los accionistas que representan el 100% de La Ladera, S.A. de C.V. Viveros de Querétaro, S.A. de C.V., y Los Gamitos, S.A. de C.V., con el objeto de resolver en conjunto asuntos de interés común a todos los asociados para que en lo individual y en simultáneamente todas ellas en su caso tomarán el acuerdo entre las mismas, acerca de los planteamientos de fusión de las cuatro empresas, quedando como fusionante Rancho Menchaca, S.A. de C.V., y desapareciendo como fusionadas las otras tres empresas antes mencionadas.

4. Mediante Escritura Pública Número 31,123 de fecha 28 de abril de 1993, pasada ante la Fe del suscrito Notario e inscrita bajo la Partida Número 151, del libro 102-A, Tomo XXXV, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de

esta Ciudad, en la que se hizo constar la Protocolización de la transmisión de propiedad que por fusión se realizó de "LOS GAMITOS" S.A. de C.V. en favor de "RANCHO MENCHACA" S.A. de C.V.

5. Mediante escritura pública número 15,373, de fecha 9 de abril de 1997, pasada ante fe del Licenciado Benjamín Cervantes Candel, Notario de la Notaria número 167, de la ciudad del Distrito Federal, se protocolizó el acta de Asamblea de Accionistas de fecha 18 de enero de 1996, donde se aprobó el cambio de denominación de la Sociedad, de RANCHO MENCHACA, S.A. de C.V. a "PARQUES RESIDENCIALES DE QUERÉTARO" S.A. de C.V.
6. INMUEBLE OBJETO DE TRANSMISION UNILATERAL A FAVOR DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO. - Manifiesta la compareciente por conducto de su representante, que en cumplimiento a lo establecido en los oficios números DDU/DU/1050/99 y DDU/DU/847/2000, de fechas 20 de mayo de 1999 y 15 de marzo del 2000, respectivamente, ambos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología Municipal a través de la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio, está conforme en hacer la transmisión a favor del Municipio de Querétaro, de 615.46 m²., por concepto de vialidad y banquetas que actualmente existe como acceso a la colonia Bolaños, de esta ciudad, mediante la donación de una fracción del lote de terreno marcado con el número 31, de la manzana 1, del fraccionamiento Balcones, de esta ciudad, con superficie de 615.46 M² y las medidas y colindancias siguientes; al noreste en 11.27 mts, con lindero del fraccionamiento; al sureste, en dos líneas una recta de 21.35 mts y otra curva de 6.63 mts., con el resto del predio; al noreste, en 2.59 mts., con el resto del predio; al suroeste, en dos líneas de 18.63 mts., y 12.03 mts., con calle Balcones del Valle; y al noroeste, en 41.25 mts., con área verde y el lote de terreno número 30 de la manzana 1.
7. Con base al antecedente anterior, el área de vialidad en estudio, correspondiente a una superficie total de 615.46 m², representan el área ocupada por vialidad, cuya sección vial es variable y será determinada por los trabajos técnicos y jurídicos que la Secretaría de Administración y la Dirección de Catastro Municipal elaboren.
8. Referente a la Nomenclatura propuesta por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro para la vialidad ubicada en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en esta ciudad, misma que se indica en los planos anexos y es la siguiente:

- **Balcones de Vista Hermosa**

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

- **Balcones de Vista Hermosa**

Por lo anteriormente expuesto y con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de noviembre del 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la Secretaría de Administración a través de su Titular, **el Reconocimiento de una sección vial** ambas propiedades del Municipio de Querétaro, que se denomina **Balcones de Vista Hermosa**, que conforma una **superficie total de 615.46 m²**, que corresponden a una sección vial ubicada en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
2. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la Secretaría de Administración a través de su Titular, **la Nomenclatura de una sección vial** ambas propiedades del Municipio de Querétaro, que se denomina **Balcones de Vista Hermosa**, que conforma una **superficie total de 615.46 m²**, que corresponden a una sección vial ubicada en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

3. La Secretaría de Administración en colaboración de la Dirección de Catastro Municipal, deberán a cabo los trabajos técnicos y jurídicos para determinar las secciones, longitudes y superficies viales que deberán respetarse en el tramo de vialidad reconocido en el presente Acuerdo.
4. El solicitante debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se impongan en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos futuros que se puedan emitir, en relación a la sección vial reconocida en el presente Acuerdo; a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad o futuros en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.
5. De acuerdo a la petición formulada por la Secretaría de Administración y de acuerdo al fin de beneficio público que motiva la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, el cual señala que están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales del Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público, se considera libre del pago de derechos por la emisión del Dictamen Técnico que autoriza el Reconocimiento como vía pública y la asignación de nomenclatura, para la sección de vialidad propiedad del Municipio de Querétaro, que se denomina **Balcones de Vista Hermosa**, que conforman una **superficie total de 615.46 m²**, que corresponden a una sección vial ubicada en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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

ACUERDO

Primero. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la Secretaría de Administración a través de su Titular, el **Reconocimiento para una sección vial** propiedad del Municipio de Querétaro, que se denomina **Balcones de Vista Hermosa**, que conforman una superficie total de 615.46 m², que corresponden a una sección vial, ubicada en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

Segundo. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la Secretaría de Administración a través de su Titular, la **Nomenclatura para una sección vial** propiedad del Municipio de Querétaro, que se denomina **Balcones de Vista Hermosa**, que conforman una superficie total de 615.46 m², que corresponden a una sección vial, ubicada en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

Tercero. La Secretaría de Administración en colaboración de la Dirección de Catastro Municipal, deberán llevar a cabo los trabajos técnicos y jurídicos para determinar las secciones viales que deberán respetarse en el tramo de vialidad reconocido en el presente Acuerdo.

Cuarto. El solicitante debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condiciones que se impongan en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos futuros que se puedan emitir, en relación a la sección vial reconocida en el presente Acuerdo; a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad o futuros en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

Quinto. De acuerdo a la petición formulada por la Secretaría de Administración y de acuerdo al fin de beneficio público que motiva la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, el cual señala que están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales del Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público, se considera libre del pago de derechos por la emisión del Dictamen Técnico que autoriza el Reconocimiento como vía pública y la asignación de nomenclatura, para una sección vial, que se denomina **Balcones de Vista Hermosa**, que conforma una **superficie total de 615.46 m²**, que corresponden a una sección vial ubicada en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

TRANSITORIOS

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

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

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

El plazo para que el Municipio de Querétaro, a través de la Secretaría de Administración realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de 60 sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización. En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

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

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

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

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

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

Querétaro, Querétaro, 21 de junio de 2024

A t e n t a m e n t e

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"... ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de octubre de 2018, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano, de conformidad con el considerando 13 del presente acuerdo.

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 21 de marzo de 2024, dirigido a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Lic. Gabriela Burgos Ochoa, los CC. José de Jesús Camarena y Ma. Teresa García Lara, Representantes del Banco Inmobiliario Mexicano S.A., I.B.M., solicitan la Denominación del Fraccionamiento, Nomenclatura de las Vialidades, Autorización de la Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento que pretende denominar "**Ex Hacienda El Paraíso**", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m².

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Instrumento número 35,221 de fecha 11 de abril de 2018, ante la fe del Lic. Heriberto Castillo Villanueva, Titular de la Notaría número 69 de esta capital, se hace constar la formalización del nombramiento de delegado fiduciario de Banco Inmobiliario Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, que resulta de la protocolización parcial de un Acta de Sesión de Consejo de Administración, en donde entre otros asuntos se resuelve designar como delegado fiduciario B a José de Jesús Camarena Tavera, quien tendrá facultades para ejercerlas conjuntamente con otro apoderado, así como Poder general para pleitos y cobranzas.

2. Mediante Escritura Pública número 97,044 de fecha 25 de octubre de 2018, ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de este Partido Judicial y su Distrito, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00169778/0013 de fecha 05 de diciembre de 2018, se hace constar el contrato de fideicomiso inmobiliario y de administración que celebran por una parte la señora Luz María Fernández Durán y Luis Gerardo de la Garza Pedraza, en su calidad de Fideicomitentes A, por una segunda parte los señores José Guadalupe de la Garza Pedraza y Luis Gerardo Helguera Ugalde, en su calidad de Fideicomitentes B, representados por el señor Miguel Ángel Dib Sánchez, por una cuarta parte el Banco Inmobiliario Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario, representado por los Licenciados José de Jesús Camarena Tavera y Alejandro del Razo Padilla y de última parte con el carácter de depositario el señor Miguel Ángel Dib

Sánchez del terreno rústico conocido como parte de la Fracción VI de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Epigmenio González, con una superficie de 31,960.00 m² e identificado con la clave catastral 140100121955001.

3. Mediante Escritura Pública número 40,162 de fecha 07 de abril de 2022, ante la fe del Lic. Heriberto Castillo Villanueva, Titular de la Notaría número 69 de esta capital, se hace constar los Poderes que confiere Banco Inmobiliario Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, representado por los señores Víctor Manuel Requejo Hernández y Rodrigo Padilla Quiroz, a favor de los señores Gabriela Guadalupe Herrera Colli, Ma. Teresa García Lara, Jorge Alberto Martínez Aguilera, Erika Karina Saavedra Cerda, Laura Carlos y Gwendolyn Rosas Altamirano, como delegados fiduciarios tipo C.

4. La Coordinación de Ordenamiento Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/2800/2021 de fecha 27 de mayo de 2021, el Alineamiento Vial para el predio ubicado en la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP619/21 de fecha 12 de agosto de 2021, emitió la Factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Ex Hacienda Menchaca, Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro.

6. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emitió la Constancia de Situación Fiscal, de fecha 03 de enero de 2022, para la empresa denominada Grupo Ralama Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, con Registro Federal de Contribuyentes GRI0405276E2, con domicilio en Avenida Tecnológico, número exterior 100, número interior D 412, Colonia Centro, Municipio de Querétaro, Código postal 76000.

7. La Dirección de Planeación y Construcción Hidráulica y Pluvial, adscrita a la Subcoordinación de Infraestructura de la Comisión Estatal de Infraestructura, mediante oficio CEI/SI/DPCH/033/2022 de fecha 13 de enero de 2022, emitió la validación del Estudio Hidrológico del predio denominado Hacienda El Paraíso, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro.

8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante folio SEDESU/088/2022 de fecha 03 de marzo de 2022, autorizó en Materia de Impacto Ambiental, única y exclusivamente para la construcción y operación en una superficie de 23,698.30 m², para 175 viviendas, vialidades, área verde y una zona de conservación de 8,261.70 m², quedando un total para el proyecto de 31,960.00 m² y que se refiere a las medidas que mitigan los impactos ambientales y que obliga al cumplimiento de las mismas, con una vigencia de 2 años contados a partir de la recepción del presente, para el proyecto denominado Fraccionamiento El Paraíso, ubicado en Ex Hacienda Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. La Secretaría de Movilidad, emitió mediante oficio SEMOV/221/2022, folio referencia SEMOV*1342-2022/21-24 de fecha 07 de marzo de 2022, el Dictamen de Impacto en Movilidad, para el predio ubicado en Camino a Ex Hacienda Menchaca, Delegación Epigmenio González.

10. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas, emitió el Deslinde Catastral con folio número DC2022042 de fecha 24 de octubre de 2022, para la unidad topográfica identificada con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m².

11. Mediante Escritura Pública número 1,054 de fecha 24 de marzo de 2023, ante la fe del Lic. Héctor César Jiménez Arreola, Notario Titular de la Notaría Pública número 62 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00169778/0019 de fecha 17 de mayo de 2023, se hace constar la protocolización del Deslinde Catastral con folio DC2022042 del predio identificado con clave catastral 140100121955001, ubicado en Camino a Ex Hacienda Menchaca, Delegación Epigmenio González.

12. La Secretaría de Finanzas, emitió el pago del impuesto predial, mediante recibo número Z-3769430 de fecha 20 de julio de 2023 del predio ubicado en Camino a la Ex Hacienda Menchaca, perteneciente a la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100121955001.

13. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número Expediente QR-004-20-D de fecha 17 de agosto de 2023, emitió la factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 191 viviendas, ubicado en la Ex Hacienda Menchaca del Municipio de Querétaro, con una prórroga de vigencia de 180 días hasta el día 16 de febrero de 2024.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Dictamen de Uso de Suelo número DUS202310553 de fecha 09 de octubre de 2023, para ciento setenta (170) viviendas, en una superficie de

30,440.29 m², del predio ubicado en Camino a Ex Hacienda Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad e identificado con clave catastral 140100121955001.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Visto Bueno de Lotificación, mediante oficio DDU/COU/FC/657/2024 de fecha 16 de abril de 2024, para el Fraccionamiento que pretende denominar "**Ex Hacienda El Paraíso**", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
FRACCIONAMIENTO "EX HACIENDA EL PARAÍSO"				
USO	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	16,029.59	52.66%	4	176
ÁREA DE AFECTACIÓN	1,001.97	3.29%	1	0
ÁREA DE CONSERVACIÓN	8,269.95	27.17%	1	0
ÁREA VERDE Y RECREACIÓN	2,369.81	7.79%	1	0
VIALIDADES	2,768.95	9.10%	0	0
TOTAL	30,440.27	100%	7	176

ETAPA 1 MZA 1					
# LOTE	USO	SUPERFICIE (M2)	NO. LOTES	%	NO. VIVIENDAS
1	RESERVA DEL PROPIETARIO	28.52	1	0.51%	0
2	RESERVA DEL PROPIETARIO	4.86	1	0.09%	0
3	ÁREA DE RESTRICCIÓN	77.60	1	1.38%	0
4	HABITACIONAL	5,375.67	1	95.74%	45
5	DONACIÓN ÁREA VERDE	126.39	1	2.28%	0
TOTAL ETAPA 1 MZA 1		5,613.04	5	100.00%	45

ETAPA 2 MZA 2					
# LOTE	USO	SUPERFICIE (M2)	NO. LOTES	%	NO. VIVIENDAS
1	HABITACIONAL	6,881.36	1	100%	50
TOTAL ETAPA 2 MZA 2		6,881.36	1	100%	50

ETAPA 3 MZA 3					
# LOTE	USO	SUPERFICIE (M2)	NO. LOTES	%	NO. VIVIENDAS
1	HABITACIONAL	2,150.77	1	100%	37
TOTAL ETAPA 3 MZA 3		2,150.77	1	100%	37

ETAPA 4 MZA 4					
# LOTE	USO	SUPERFICIE (M2)	NO. LOTES	%	NO. VIVIENDAS
1	HABITACIONAL	1,621.79	1	100%	44
TOTAL ETAPA 4 MZA 4		1,621.79	1	100%	44

ETAPA 5 MZA 5					
# LOTE	USO	SUPERFICIE (M2)	NO. LOTES	%	NO. VIVIENDAS
1	ÁREA DE AFECTACIÓN	1,001.977	1	8.61%	0
2	ÁREA DE CONSERVACIÓN	8,269.95	1	71.04%	0
3	ÁREA VERDE Y RECREACIÓN	2,369.81	1	20.36%	0
TOTAL ETAPA 5		11,641.73	3	100%	0

Derivado de que se cuenta con un área de conservación señalada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante folio SEDESU/088/2022 de fecha 03 de marzo de 2022, con una superficie de 8,261.70 m², quedando un total para el proyecto de 31,960.00 m² y en cumplimiento con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de **Área Verde y Recreación una superficie de 2,369.81 m² y por concepto de Vialidades una superficie de 2,768.95 m².**

En el área de afectación no se podrá edificar, construir o cambiar de destino a habitacional y/o comercial, ya que el Desarrollo cuenta con dichas áreas.

16. Referente a la nomenclatura propuesta por el Desarrollador, para la vialidades del Fraccionamiento que pretende denominar "Ex Hacienda El Paraíso", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Avenida Ex Hacienda El Paraíso

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

- **Avenida Ex Hacienda El Paraíso**

17. El Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de la Vialidad de nueva creación para el Fraccionamiento que pretende denominar "Ex Hacienda El Paraíso", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², según lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO "EX HACIENDA EL PARAÍSO"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$893.53	\$89.02	
Avenida Ex Hacienda El Paraíso	374	\$ 2,680.59	\$ 623.14	\$ 3,303.73
			TOTAL	\$ 3,303.73

(Tres mil trescientos tres pesos 73/100 M.N.)

18. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento que pretende denominar "Ex Hacienda El Paraíso", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN
FRACCIONAMIENTO "EX HACIENDA EL PARAÍSO"**

\$ 3,006,249.01	X la tasa aplicable 2.30%	\$ 69,143.72
	TOTAL	\$ 69,143.72

(Sesenta y nueve mil ciento cuarenta y tres pesos 72/100 M.N.)

19. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento que pretende denominar "Ex Hacienda El Paraíso", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DE LA ETAPA 1
FRACCIONAMIENTO "EX HACIENDA EL PARAÍSO"**

Superficie Vendible Habitacional.	5,375.67 m ²	X	\$ 27.14	\$ 145,895.68
			TOTAL	\$ 145,895.68

(Ciento cuarenta y cinco mil ochocientos noventa y cinco pesos 68/100 M.N.)

20. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento que pretende denominar "Ex Hacienda El Paraíso", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE RESERVA DE PROPIETARIO
FRACCIONAMIENTO "EX HACIENDA EL PARAÍSO"**

Superficie Reserva del Propietario.	33.38 m ²	X	\$ 60.79	\$ 2,029.47
			TOTAL	\$ 2,029.47

(Dos mil veintinueve pesos 47/100 M.N.)

21. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación del Fraccionamiento que pretende denominar "Ex Hacienda El Paraíso", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001, la siguiente cantidad: \$6,096.21 *(Seis mil noventa y seis pesos 21/100 M.N.)*.

22. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento que pretende denominar "Ex Hacienda El Paraíso", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², la siguiente cantidad: \$6,096.21 *(Seis mil noventa y seis pesos 21/100 M.N.)*.

23. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², la siguiente cantidad: \$2,709.91 (*Dos mil setecientos nueve pesos 91/100 M.N.*).

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/DAI/753/2024 DE FECHA 27 DE MAYO DE 2024, SE INFORMA QUE EL DÍA 24 DE MAYO DE 2024, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA QUE POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, NOMENCLATURA DE LAS VIALIDADES, LOTIFICACIÓN Y LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "EX HACIENDA EL PARAÍSO", DELEGACIÓN MUNICIPAL EPIGMENIO GONZÁLEZ DE ESTA CIUDAD.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Denominación del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso"**, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m².
2. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Lotificación del Fraccionamiento denominado "Ex Hacienda El Paraíso"**, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², como se señala en el Considerando 15 del presente Estudio Técnico.
3. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Ex Hacienda El Paraíso"**, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m².

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

4. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Nomenclatura de la Vialidad del Fraccionamiento denominado "Ex Hacienda El Paraíso"**, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², como se señala en el Considerando 17 del presente Estudio Técnico.
5. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por los:
 - Servicios prestados al Dictamen Técnico por **Derechos de Nomenclatura** de la vialidad del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 17, del presente Estudio Técnico.
 - Servicios prestados al Dictamen Técnico por **Derechos de Supervisión** del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 18, del presente Estudio Técnico.
 - Impuestos por **Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1** del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 19, del presente Estudio Técnico.
 - Impuestos por **Superficie Reserva del Propietario** del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 20, del presente Estudio Técnico.
 - Servicios prestados al **Dictamen Técnico por la Lotificación** del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 21, del presente Estudio Técnico.

- Servicios prestados al **Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización** del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 22, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al **Dictamen Técnico por Derechos de Denominación**, Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", como se señala en el Considerando 23, del presente Estudio Técnico.

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

6. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de **Área Verde y Recreación una superficie de 2,369.81 m² y por concepto de Vialidades una superficie de 2,768.95 m²**, como se señala en la tabla de superficies generales, del Considerando 15 del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro.
7. En cuanto se desarrolle las Etapas 2, 3 y 4, el Desarrollador debe realizar los pagos correspondientes de los impuestos, derechos, productos y/o aprovechamientos previstos en las leyes fiscales aplicables del Fraccionamiento denominado "**Ex Hacienda El Paraíso**", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m².

En el área de afectación no se podrá edificar, construir o cambiar de destino a habitacional y/o comercial, ya que el Desarrollo cuenta con dichas áreas.

8. Para la obtención de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "Ex Hacienda El Paraíso", el Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, las siguientes autorizaciones:
 - Visto Bueno de obra y análisis de riesgo por parte de Protección Civil.
 - Proyecto de Áreas Verdes y Alumbrado Público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
 - Proyectos autorizados de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial por la Comisión Estatal de Aguas.
9. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
11. Conforme a lo establecido en el artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, 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.
12. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condominio, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. Previo a solicitar la autorización del régimen de propiedad en condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DEL 2021, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2018, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; SEGUNDO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES SIGUIENTES: I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.II. LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO). TODAS AQUELLAS RELOTIFICACIONES QUE IMPLIQUEN LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO), SERÁN FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO. TERCERO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A

CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA: I. EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.I. EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO). SÉPTIMO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ACUERDO

PRIMERO. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza la Denominación del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso"**, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m².

SEGUNDO. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza la Lotificación del Fraccionamiento denominado "Ex Hacienda El Paraíso"**, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², como se señala en el Considerando 15 del presente Estudio Técnico.

TERCERO. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Ex Hacienda El Paraíso"**, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m².

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

CUARTO. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza la Nomenclatura de la Vialidad del Fraccionamiento denominado "Ex Hacienda El Paraíso"**, ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m², como se señala en el Considerando 17 del presente Estudio Técnico.

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

- Servicios prestados al Dictamen Técnico por **Derechos de Nomenclatura** de la vialidad del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 17, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por **Derechos de Supervisión** del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 18, del presente Estudio Técnico.
- Impuestos por **Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1** del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 19, del presente Estudio Técnico.
- Impuestos por **Superficie Reserva del Propietario** del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 20, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al **Dictamen Técnico por la Lotificación** del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 21, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al **Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización** del Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", conforme al Considerando 22, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al **Dictamen Técnico por Derechos de Denominación**, Fraccionamiento "Ex Hacienda El Paraíso", como se señala en el Considerando 23, del presente Estudio Técnico.

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

SEXTO. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de **Área Verde y Recreación una superficie de 2,369.81 m² y por concepto de Vialidades una superficie de 2,768.95 m²**, como se señala en la tabla de superficies generales, del Considerando 15 del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro.

SÉPTIMO. En cuanto se desarrollen las Etapas 2, 3 y 4, el Desarrollador debe de realizar los pagos correspondientes de los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables del fraccionamiento denominado "**Ex Hacienda El Paraíso**", ubicado en Camino a Rancho Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121955001 y una superficie de 30,440.299 m².

En el área de afectación no se podrá edificar, construir o cambiar de destino a habitacional y/o comercial, ya que el Desarrollo cuenta con dichas áreas.

OCTAVO. Para la obtención de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento que se denominará "Ex Hacienda El Paraíso", el Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, las siguientes autorizaciones:

- Visto Bueno de obra y análisis de riesgo por parte de Protección Civil.
- Proyecto de Áreas Verdes y Alumbrado Público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- Proyectos autorizados de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial por la Comisión Estatal de Aguas.

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

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

DÉCIMO PRIMERO. 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.

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

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

DÉCIMO CUARTO. Previo a solicitar la autorización del régimen de propiedad en condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

DÉCIMO QUINTO. 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.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, Delegación Epigmenio González y a los CC. José de Jesús Camarena y Ma. Teresa García Lara, Representantes del Banco Inmobiliario Mexicano S.A., I.B.M.

Querétaro, Querétaro, a 30 de mayo de 2024
A t e n t a m e n t e

Lic. Alejandro Sterling Sánchez
Secretario de Desarrollo Sostenible

SIN TEXTO

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

CONSIDERANDOS

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

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y

b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

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

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

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

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

"... ACUERDO

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

SEXTO. El Honorable Ayuntamiento delega a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la causahabencia a que se refiere el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro, de conformidad con el considerando 17 del presente Acuerdo.

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

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

6. Mediante escrito de fecha 05 de junio de 2024, dirigido al titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible el Lic. Alejandro Sterling Sánchez, el **Lic. Nicolás Cedillo Grimaldo, Apoderado Legal de Factoring Prosperidad, S.A. de C.V., solicita la Autorización del Reconocimiento Administrativo de la Causahabencia de la Etapa 5 del Fraccionamiento denominado "Montenegro",** ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 44,863 de fecha 21 de agosto de 2000, ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 04 de esta Demarcación Judicial, Instrumento inscrito en el Registro Público del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 6705/1 de fecha 25 de septiembre de 2000, se hace constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones" S.A. de C.V., así como las facultades del Consejo de Administración o del Administrador en su caso a favor del Señor Gerardo Gabriel González Fernández, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio, Poder para Suscribir Títulos de Crédito y Contratar Obligaciones a Cargo de la Sociedad, Substituir en parte este Poder y Otorgar Poderes Generales y Especiales.

2. Mediante Escritura Pública número 14,276 de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, bajo los folios inmobiliarios 00258666/0003 y 000258665/0002 de fecha 12 de febrero de 2009, se hace constar la adquisición que realiza la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, de dos predios que formaban parte de la Fracción Quinta del Lote B de la Antigua Hacienda de Montenegro, con superficies de 89,907.00 m² y 28,778.00 m².

3. Mediante Escritura Pública 148, 822 de fecha 06 de septiembre de 2016, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103 del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, en lo sucesivo la poderdante, representado por sus delgados fiduciarios los señores Itzel Crisostomo Guzmán y Juan Pablo Baigts Lastiri, por instrucción del comité técnico de dicho fideicomiso, favor de los señores Héctor Francisco Mendoza Pesquera, Sara Juliana Galván García, Cira Fabela Hernández, Juan Carlos Díaz Arellé, Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, Guillermo Guzmán Cuevas y Víctor Manuel López de Anda en lo sucesivo los apoderados, para que lo ejerciten conjuntamente o separadamente.

4. Mediante Escritura Pública número 14,277 de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la adquisición que realiza la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, de un predio conocido como "El Mirador", del Lote B de la Ex Hacienda de Montenegro con superficie de 80,500.00 m²; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, bajo el folio inmobiliario 00167221/0003 de fecha 01 de septiembre de 2008.

5. Mediante Escritura Pública número 14,278 de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la protocolización del contrato de compra venta que celebran la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable y el C. Gerardo Gabriel González Fernández en representación del Antonio Juárez Bolaños, respecto de dos predios que formaban parte del predio rústico en la Ex Hacienda de Montenegro, con superficies de 33,000.00 m² y 18,320.00 m²; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, bajo los folios inmobiliarios 00315167/0002 y 000315171/0002 de fecha 04 de marzo de 2009.

6. Mediante Escritura Pública número 15,668 de fecha 12 de marzo de 2009, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo el folio inmobiliario número 206559/4 de fecha 10 de agosto de 2009, documento en el que se hace constar el contrato de compraventa celebrado entre la Empresa denominada "Satisfaxion Latinoamérica", Sociedad Anónima de Capital Variable, como vendedora, y por otra parte la Empresa denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable como compradora, respecto de una unidad topográfica que integran 3 fracciones de terreno que formaron parte del Lote B de la Fracción Quinta, de la Ex Hacienda Montenegro, con una superficie total de 304,727.103 m².

7. Mediante Escritura Pública número 148,327 de fecha 30 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00332704/0009, 00332705/0009, 00332706/0012, 00332707/00017, 00332708/0014, 00332709/0009 de fecha 27 de septiembre de 2016, se hace constar el Contrato de Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, que celebran por una parte como Fideicomitente "A" y Fideicomisario "A", "Inmobiliaria Estoril", S.A. de C.V., representada por los Lic. Juan Carlos Díaz Arellano y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, de otra parte el Fideicomitente "B", "Grupo GL Construcciones y Promociones", S.A de C.V., Representada por el Señor Gabriel González Fernández y de una última parte Fiduciaria "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria representada por sus Delgados Fiduciarios, Itzel Crisóstomo Guzmán y Norma Serrano Ruiz, conformando por las siguientes etapas del Fraccionamiento denominado Montenegro:

- Etapa 4 con una superficie de 104,783.52 m².
- **Etapa 5 con una superficie de 59,043.99 m².**
- Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m².
- Etapa 7 con una superficie de 60,340.77 m².
- Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m².

8. Mediante Escritura Pública número 103,167 de fecha 21 de septiembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Josué Martínez Aristegui, Notario Público Adscrito a la Notaria número 01, de la que es Titular el Lic. Eduardo Martínez Benavente, con ejercicio en la ciudad de San Luis Potosí, instrumento inscrito en el Registro Público de la capital de San Luis Potosí, bajo el folio mercantil número 29406*1 de fecha 06 de julio de 2015, se hace constar la comparecencia de los señores Gabriel de la Maza Pizzuto y Juan José Barba Pizzuto a fin de constituir la sociedad mercantil a cuyo efecto solicitaron y obtuvieron de la Secretaría de Economía el permiso correspondiente para constituir una S.A DE C.V. SOFOM ENR, bajo la siguiente denominación FACTORING PROSPERIDAD S.A DE C.V. S.O.F.O.M, E.N.R.

Así mismo, el Administrador Único o Consejo Directivo de Administración tendrán las facultades de poder general para pleitos y cobranzas, poder general amplísimo de actos de administración, poder amplísimo para ejercer actos de dominio, facultad para otorgar y revocar poderes generales o especiales en representación de la Sociedad y para tal efecto se denomina como administrador único al señor Juan José Barba Pizzuto.

9. Mediante Escritura Pública número 26,963 de fecha 09 de noviembre de 2023, pasada ante la fe del Lic. Yolanda Burgos García, Titular de la Notaría número 76 de esta Demarcación Notarial, actuando como asociada en el protocolo de la Notaría número 38 de la que es titular el Lic. Enrique Burgos Hernández, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00332705/0020 de fecha 25 de enero de 2024, se hace constar el contrato de compraventa bajo la modalidad de Ad Corpus que celebran de una parte "Factoring Prosperidad", Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora representada por el señor Marcelo Galán Pizzuto y de otra "BBVA MEXICO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (antes "BBVA BANCOMER", Sociedad Anónima, Institución DE Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER), en lo sucesivo la parte vendedora; representada por los señores Gerardo Martín Medina Rodríguez y Julio Francisco Concha García, de la **Etapa 5 del Fraccionamiento denominado "Montenegro"**, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 59,043.99 m² e identificado con la clave catastral 140306001300129.

10. Mediante Escritura Pública Número 13,325 de fecha 23 de noviembre de 2018, pasada ante la Licenciada Fernanda Félix Beltrán, Titular de la Notaría número 02, de Salinas de Hidalgo, Estado de San Luis Potosí, la empresa denominada "Factoring Prosperidad", Sociedad Anónima de Capital Variable, nombra como administrador único al señor Marcelo Galán Pizzuto, con los siguientes facultades de poder general para pleitos y cobranzas, poder general amplísimo de actos de administración, poder amplísimo para ejercer actos de dominio, facultad para otorgar y revocar poderes generales o especiales en representación de la Sociedad.

11. Mediante Escritura pública número 17,956 de fecha 26 de abril de 2024, ante la fe del Lic. Fernando Félix Beltrán, Notario Público número 2, en el ejercicio 12 Distrito Judicial del Estado, en la ciudad de Salinas Hidalgo, Municipio de Salinas Hidalgo, Estado de San Luis Potosí, la Sociedad Mercantil denominada Factoring Prosperidad, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo representada por el señor Marcelo Galán Pizzuto, otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, con una vigencia de un año, a partir de la fecha de firma del presente instrumento a favor del Señor Nicolás Cedillo Grimaldo.

12. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emitió la Constancia de Situación Fiscal, de fecha 06 de junio de 2024, para la empresa denominada Factoring Prosperidad, S.A de C.V., con RFC: FPR1209217NA, con domicilio en Prolongación Nereo Rodríguez Barragán, número 1200, número interior 7 C, Fraccionamiento San Pedro, en la ciudad de San Luis Potosí, Código Postal 78230.

13. En lo que se refiere al desarrollo inmobiliario, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes mediante oficio número C.SCT. 721.411.480/08 de fecha 12 de noviembre del 2008, otorga permiso para acceso dentro del derecho de vía a la altura del Kilómetro 22+908 Cpo. "A" de la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, tramo Querétaro - Límite de Estados Querétaro/San Luis Potosí, al desarrollo habitacional que se desarrolla en la Ex Hacienda de Montenegro, presentando firma de documento que implica la aceptación de los términos y condiciones de dicha autorización, por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

14. Mediante Escritura Pública número 15,664 de fecha 11 de marzo de 2009, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00258665/0003 de fecha 17 de abril de 2009, donde se protocoliza el Deslinde Catastral DMC2008253 de fecha 11 de junio de 2008, mediante la cual se determina que la Fracción del predio rústico tomado de la Fracción Quinta del Lote B de la Antigua Hacienda de Montenegro, queda con una superficie de 38,945.469 m².

15. Mediante oficio número 0709/2008 de fecha 29 de julio de 2008, la Comisión Federal de Electricidad otorga la factibilidad para el suministro de energía eléctrica a favor de la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, para el Fraccionamiento denominado "Montenegro" ubicado en la Carretera Federal 57 Km. 22.5, en el Municipio de Querétaro.

16. La Dirección de Tránsito Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/2382/2008, de fecha 12 de noviembre de 2008, emite el Dictamen de Impacto Vial para el desarrollo habitacional al que denomina como "Montenegro La Castilla", ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, condicionado a dar cumplimiento a las acciones de mitigación que en el mismo se indican.

17. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0974/2008 de fecha 24 de noviembre de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en Materia de Impacto Ambiental a favor de la empresa "Satisfaxión Latinoamérica", Sociedad Anónima de Capital Variable, para un desarrollo habitacional denominado "Montenegro", con una superficie de 304,727.00 m², ubicado en Carretera a Querétaro - San Luis Potosí Km. 23+000, Fracción del Lote B de la Fracción 5ª de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 250 (doscientas cincuenta) viviendas, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.

18. Mediante Licencia de Fusión de predios número 2009-241 de fecha 15 de mayo de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano, autorizó la fusión de seis lotes de la Ex Hacienda Montenegro, con superficie de las fracciones de 304,727.103 m²; 33,000.00 m²; 18,320.00 m²; 38,945.00 m²; 80,500.00 m² y 89,907.00 m², quedando una superficie total de 565,399.10 m².

19. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2009-3622, de fecha 04 de junio de 2009, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, se autorizó el uso de suelo con densidad de 400 hab/Ha, para un desarrollo habitacional que se ubica en la Ex Hacienda Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie total de 565,399.10 m².

20. Mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/1851/2009, de fecha 03 de junio de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para desarrollar en 9 Etapas.

21. La Comisión Federal de Electricidad, emitió el proyecto de electrificación del Fraccionamiento Montenegro, autorizado con fecha del 10 de junio de 2009, bajo el expediente 1347/2009.

22. Mediante oficio SEDESU/SSMA/0395/2009 de fecha 09 de junio de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en Materia de Impacto Ambiental a favor de la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, para un desarrollo habitacional denominado "Montenegro GL", con una superficie de 25.9932 Ha, ubicado en el predio identificado como Polígonos 1, 2, 3, 4 y 5 de diversas Fracciones de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para 500 (quinientas) viviendas, ampliando el número de viviendas autorizadas a 750 (setecientas cincuenta) viviendas, donde las 1,407 (mil cuatrocientas siete) viviendas restantes del Fraccionamiento Montenegro, serán autorizadas una vez que cuente con la factibilidad de agua potable correspondiente, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.

23. Mediante Acuerdo de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con folio Exp. 20/09 de fecha 30 de junio de 2009, publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 16 de octubre del 2009, se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

24. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió el Proyecto Autorizado de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Drenaje Pluvial para el fraccionamiento Montenegro, Etapa 2 mediante el oficio con folio 09-153-02 y expediente SR-006-08-D, de fecha 10 de noviembre de 2009.

25. Mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/539/2010, de fecha 15 de junio de 2010, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, emitió la Opinión Técnica y de Servicio para la Autorización del Proyecto de Alumbrado correspondiente al fraccionamiento Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, mismo que cumple con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público; dando así cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo citado en el considerando anterior.

26. Mediante oficio folio 09-153-05, expediente SR-006-08-D, de fecha 29 de mayo de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite el proyecto registrado del Colector Sanitario Montenegro del Fraccionamiento Montenegro, ubicado en la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

27. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/293/2016 de fecha 25 de enero de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de las etapas 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas de las etapas referidas de acuerdo con la densidad de población autorizada.

28. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número EXP. 014/16 de fecha 17 de mayo de 2016, emitió la Autorización de la Relotificación de las Etapas 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad:

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ETAPA 05				
CONCEPTO	SUPERFICIE M²	%	NO. DE LOTES	NO. DE VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	50,081.51	84.82%	4	640
SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	765.14	1.30%	1	0
VIALIDADES	5,796.64	9.82%	0	0
EQUIPAMIENTO CEA	400.58	0.68%	0	0
EQUIPAMIENTO CNA	0.00	0.00%	0	0
RESTRICCIÓN SCT	0.00	0.00%	0	0
AREA VERDE	2,000.12	3.39%	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO	0.00	0.00%	0	0
RESEVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	59,043.99	100.00%	5	640

29. La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el recibo oficial No. B-187348 de fecha 17 de junio de 2024 de la Etapa 5 del Fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 59,043.99 m² e identificado con la clave catastral 140306001300129.

30. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2024, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de los servicios prestados por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 5 del Fraccionamiento denominado Montenegro, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$2,709.90 (Dos mil setecientos nueve pesos 90/100 M.N.).

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- 1.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza el **Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia** a la Sociedad Mercantil denominada Factoring Prosperidad, Sociedad Anónima de Capital Variable, **de la Etapa 5 del Fraccionamiento denominado "Montenegro"**, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 2.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, por concepto de los servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 5 del Fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad señalada en el considerando 28 del presente Dictamen Técnico.

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

- 3.** La Sociedad Mercantil denominada Factoring Prosperidad, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal, deberá 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 correspondiente.
- 4.** En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deben ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 5.** En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 6.** Conforme a lo establecido en el artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
- 7.** En los lotes con uso de suelo comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

8. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condominio, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. Previo a solicitar la autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
10. 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.
11. 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.
12. El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. 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.
14. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.
15. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE NOVIEMBRE DE 2021, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, SE DELEGAN FACULTADES A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, ACUERDO PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2018, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; SEXTO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE RECONOCER ADMINISTRATIVAMENTE LA CAUSAHABIENCIA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 165 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, DE CONFORMIDAD CON EL CONSIDERANDO 17 DEL PRESENTE ACUERDO.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza el **Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia** a la Sociedad Mercantil denominada Factoring Prosperidad, Sociedad Anónima de Capital Variable, **de la Etapa 5 del Fraccionamiento denominado "Montenegro"**, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, por concepto de los servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 5 del Fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad señalada en el considerando 28 del presente Dictamen Técnico.

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

TERCERO. La Sociedad Mercantil denominada Factoring Prosperidad, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal, deberá 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 correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada Factoring Prosperidad, Sociedad Anónima de Capital Variable.

Querétaro, Querétaro, a 15 de julio de 2024
A t e n t a m e n t e

Lic. Alejandro Sterling Sánchez
Secretario de Desarrollo Sostenible

SIN TEXTO



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024