

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

17 de septiembre de 2024 · Año III · No. 80 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 01 163 004, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 14 Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad, así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 31 516 051, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 22 Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 25 139 014, Delegación Centro Histórico.
- 29 Acuerdo por el que se Autoriza la Norma Técnica Específica, para el Fraccionamiento denominado Álamos Tercera Sección, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 40 Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2024, en el Punto 5, Apartado VI, inciso 9 del orden del día.
- 43 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.
- 58 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.
- 71 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.
- 80 Oficio No. SEDESOC/COU/FC/445/2024, de fecha 02 de julio de 2024, emitido por el Secretario de Desarrollo Sostenible, consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Colonia”, ubicado en Cerrada Chardonnay número 1500, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 83 Oficio No. SEDESOC/COU/FC/446/2024, de fecha 02 de julio de 2024, emitido por el Secretario de Desarrollo Sostenible, consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Corcega”, ubicado en Cerrada Viura número 1611, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

- 86 Acuerdo por el que se autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, de las etapas 3, 4, 8, 9 y 10 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 99 Oficio No. SSPM/DAAP/858/2024, de fecha 15 de agosto de 2024, emitido por el Director de Aseo y Alumbrado Público, de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, consistente en el Dictamen Técnico, respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de alumbrado público, del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

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

**C E R T I F I C O:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de junio de 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 01 163 004, 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 DÉCIMOSEPTIMO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:**

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
3. Que el artículo Decimoséptimo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización por el H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.
4. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los días 09 de junio, 05 de septiembre, 03 de octubre y 09 de noviembre de 2023, el Licenciado Luca Piccolo Brescacin, en su calidad de representante legal del Fideicomiso de Administración de Inmuebles para la realización de un proyecto inmobiliario con reserva de derecho de reversión, denominado Fideicomiso Número “3977” de Banco INVEX S.A.I.B. Grupo Financiero y/o Junípero 1.9, S.A.P.I de C.V., solicita se autorice el pago en efectivo, de las áreas de donación a favor del municipio respecto del proyecto en condominio que se desarrollará en el predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra Número 8,300, Fraccionamiento La Vista Residencial e identificado con clave catastral 14 01 084

01 163 004, con superficie de 9,358.808 metros cuadrados, radicándose dicha solicitud en los archivos de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **077/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 78, de fecha 15 de octubre de 2019, pasada ante la fe del licenciado Erick Espinosa Núñez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10, de la demarcación notarial de Querétaro, documento en el cual se hace constar el contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles para la realización de un proyecto inmobiliario con reserva de derecho de reversión, denominado Fideicomiso Número "3977"; debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro; bajo el folio inmobiliario 488831/0006, en fecha 06 de noviembre de 2019.

**5.2** Mediante la Escritura Pública Número 25, 051, de fecha 28 de abril de 2022, pasada ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 55, de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar el poder en favor del Licenciado Luca Piccolo Brescacin.

**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 9,358.808 metros cuadrados, por lo que le corresponde al promotor transmitir en donación al Municipio de Querétaro, el valor correspondiente a una superficie de 935.88 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/866/2023, de fecha 15 de junio de 2023, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, recibándose en la Secretaría del Ayuntamiento el día 18 de agosto de 2023, el oficio SEDESOC/COU/EVDU/0754/2023, a través del cual se remite el dictamen técnico con folio 075/23; del que se desprende lo siguiente:

**"ANTECEDENTES:**

*1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Luca Piccolo Brescacin, representante legal de la sociedad mercantil denominada Junípero 1.9, S.A.P.I. de C.V., solicita la autorización para cubrir el pago del área de donación que se debe transmitir a favor del Municipio de Querétaro, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, de la superficie de un predio que representa 935.88 m<sup>2</sup>, para realizarlo en efectivo, respecto del inmueble ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 8300, 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 urbano.*

*2. A través de la Escritura Pública No. 25,051 de fecha 28 de abril de 2022, pasado ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 55, de la ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, en la cual se otorga poder especial al solicitante Lic. Luca Piccolo Brescacin, documento inscrito ante el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León bajo el número 202200103873, con fecha 02 de mayo del año 2022.*

*3. A través de la escritura pública No. 7,332 de fecha 15 de julio de 2019, pasada ante la de del Lic. Jorge Álvaro Vergara, Notario Público Suplente de la Notaría Pública No. 88, de la ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, se acredita la Constitución de la Sociedad denominada "Junípero 1.9", S.A.P.I. DE C.V., documento inscrito ante el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, bajo el número 201900187187, con fecha 02 de agosto de 2019.*

4. Mediante escritura No. 78 de fecha 15 de octubre de 2019, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Núñez, notario público titular de la Notaría Pública No. 10, 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 número 3977, en la que se celebre el contrato del fideicomiso a favor de la persona moral denominada "Inmuebles el Salvador" Sociedad Anónima de Capital Variable, por una segunda parte "Junípero 1.9" Sociedad Anónima de Capital Variable y por tercera parte, comparece Banco Invex Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, representada por su Delegado Fiduciario, el Lic. Carlos Mercado Villalobos, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso "3977", escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el Folio Inmobiliario No. 488831/2 de la ciudad de Querétaro, de fecha 23 de octubre de 2019.

5. Por medio de la escritura pública No.83,734, de fecha 24 de marzo de 2023, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, notario público titular de la Notaría Pública No. 30, de esta demarcación notarial, se hace constar la subdivisión de predios que resulta de la protocolización del oficio con No. de licencia "FUS202200261, de fecha el día 24 de febrero de 2024, expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta entidad.

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 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 150 Hab./Ha. (H1.5).

7. Con fecha 24 de febrero de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la Subdivisión de Predios con folio No. FUS202200261, en el que señala factible la autorización para subdividir el predio que cuenta con una superficie total de 19,168.312 m<sup>2</sup>, en dos fracciones; fracción 1 superficie total de 9,809.504 m<sup>2</sup>, fracción 2 con superficie de total de 9,358.808 m<sup>2</sup>.

8. 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.

9. 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.

10. 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 9,358.80 m<sup>2</sup>, 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 935.88 m<sup>2</sup>, 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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 Junipero Serra, careciendo de banquetas al frente del predio. El predio actualmente se encuentra con construcción (oficinas del desarrollo), 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 Junipero Serra.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la fracción propuesta para donación de una superficie de 935.88 m<sup>2</sup>, del predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junipero Serra No. 8,300, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 163 004, 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 H. 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 oficios SAY/2614/2023 y SAY/22931/2023, de fecha 04 de octubre y 21 de noviembre de 2023, respectivamente; el Secretario 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 número 075/23, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

10. En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió en fecha 18 de enero de 2024, el similar DAPSI/0086/2024, signado por la Licenciada Iris del Carmen Hinojosa González, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos de la Secretaría de Administración, mediante el cual remitió la siguiente documentación:

**10.1** Avalúo No. B238739, de fecha 03 de diciembre de 2023, realizado por el M.C.I. Ing. H. Gerardo Ángeles Rocha, Perito Valuador con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro No. 07, del predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra Número 8,300, Fraccionamiento La Vista Residencial e identificado con clave catastral 14 01 084 01 163 004, respecto a una superficie de 935.88 metros cuadrados, la cual corresponde al 10% de la superficie total del predio de 9,358.80 metros cuadrados; el cual representa un valor de \$4,679,400.00 (Cuatro millones seiscientos setenta y nueve mil cuatrocientos pesos, 00/100 Moneda Nacional).

**10.2** Oficio número DC/CAC/221/2024, de fecha 09 de enero 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 los métodos adecuados 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 31 de enero de 2024, a través del oficio SAY/DAI/164/2024, y derivado del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la actualización del dictamen técnico descrito en el **considerando 8** del presente acuerdo; por lo que, a través del oficio DDU/COU/EVDU/1471/2024, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 19 de abril de 2024, el Arquitecto Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, remite el dictamen técnico con folio 014/24; del que se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. *A través de la escritura pública Núm. 25,051 de fecha 28 de abril de 2022, pasado ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Montemayor, notario público titular de la Notaría Pública Núm. 55, de la ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, en la cual se otorga poder especial al solicitante Lic. Luca Piccolo Brescacin, documento inscrito ante el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León bajo el número 202200103873, con fecha 02 de mayo del año 2022.*

2. *A través de la escritura pública No. 7,332 de fecha 15 de julio de 2019, pasada ante la de del Lic. Jorge Álvaro Vergara, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Núm. 88, de la ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, se acredita la Constitución de la Sociedad denominada “Junípero 1.9”, S. A. P. I. DE C. V., documento inscrito ante el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, bajo el número 201900187187, con fecha 02 de agosto de 2019.*

3. *Mediante escritura No. 78 de fecha 15 de octubre de 2019, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Núñez, notario público titular de la Notaría Pública Núm. 10, 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 número 3977, en la que se celebre el contrato del fideicomiso a favor de la persona moral denominada “Inmuebles El Salvador”, Sociedad Anónima de Capital Variable, por una segunda parte “Junípero 1.9”, Sociedad Anónima de Capital Variable y por tercera parte, comparece Banco Invex Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario,*

representada por su Delegado Fiduciario, el Lic. Carlos Mercado Villalobos, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso "3977", escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el Folio Inmobiliario Núm. 488831/2 de la ciudad de Querétaro, de fecha 23 de octubre de 2019.

4. Por medio de la escritura pública Núm. 83,734, de fecha 24 de marzo de 2023, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, notario público titular de la Notaría Pública Núm. 30, de esta demarcación notarial, se hace constar la subdivisión de predios que resulta de la protocolización del oficio con Núm. de licencia "FUS202200261, de fecha el día 24 de febrero de 2024, expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta entidad.

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" Núm. 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 la fracción noroeste cuenta con uso de suelo de Protección a Causas y Cuerpos de Agua (PPCA) y la fracción noreste cuenta con un uso de suelo de Comercio y Servicios (CS) y se ubica en la Delegación Municipal Epigmenio González.

6. Con fecha 24 de febrero de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la Subdivisión de Predios con folio Núm. FUS202200261, en el que señala factible la autorización para subdividir el predio que cuenta con una superficie total de 19,168.312 m<sup>2</sup>, en dos fracciones; fracción 1 superficie total de 9,809.504 m<sup>2</sup>, fracción 2 con superficie de total de 9,358.808 m<sup>2</sup>.

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 9,358.80 m<sup>2</sup>, 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 935.88 m<sup>2</sup>, 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, careciendo de banquetas al frente del predio. El predio actualmente se encuentra con construcción (oficinas del desarrollo), 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 935.88 m<sup>2</sup>, del predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra Núm. 8,300, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 163 004, 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 H. 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.”*

**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 935.88 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 **05 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 Comisión y de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminaron que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dichas comisiones, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, **consideran viable la Autorización para el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 163 004, 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 8,300, Fraccionamiento La Vista Residencial e identificado con clave catastral 14 01 084 01 163 004, con superficie de 9,358.808 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 6, 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 01 163 004, 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.** El 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 del 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.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico, citado en el **considerando 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 "3977" de Banco INVEX S.A.I.B. Grupo Financiero a través de su representante legal."

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

**CERTIFICO:**

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 autoriza el incremento de densidad, así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 31 516 051, Delegación Municipal Epigmenio González**, el que textualmente señala:

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

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

5. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
6. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
7. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.
8. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico 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.
9. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 15 de julio de 2024, signado por la ciudadana Patricia Herrera Redal, en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada “Lugano Inmobiliaria”, Sociedad Anónima de Capital Variable; mediante el cual solicita el incremento de densidad de población para 15 viviendas, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del coeficiente de utilización de suelo a 3.99 y altura máxima requerida de 30 metros, para el predio ubicado en los lotes 51 y 52, manzana 16, etapa III, del Fraccionamiento denominado Puerta Belen, con una superficie de 601.27 metros cuadrados e identificado con clave catastral 14 01 001 31 516 051; perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **097/DAI/2024**.
10. Se acredita la constitución de la persona moral, la personalidad de la promovente y la propiedad del inmueble en estudio, a través de los siguientes instrumentos públicos, respectivamente:
- 10.1** Testimonio de la escritura pública número 10,169 de fecha 21 de octubre de 2011, así como testimonio de la escritura pública número 285 de fecha 28 de febrero de 2023, pasados ante la fe de la Licenciada Mariana Muñoz García, titular de la Notaría Pública número 28, de esta demarcación notarial de Querétaro; a través de los cuales se hizo constar la Constitución de la sociedad mercantil denominada “Lugano Inmobiliaria”, Sociedad Anónima de Capital Variable; así como la protocolización del acta de asamblea de accionistas de fecha 02 de febrero de 2023, de la sociedad mercantil; documentos inscritos en el Registro Público de Comercio, bajo el folio mercantil electrónico 42617.
- 10.2** Testimonio de la escritura pública número 83,651, de fecha 24 de octubre de 2022, documento pasado ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Titular de la Notaría Pública número 31, de esta demarcación notarial de Querétaro, a través del cual se hace constar el poder general para actos de administración, a favor de Patricia Herrera Redal.
- 10.3** Testimonio de la escritura pública número 688, de fecha 18 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Licenciada Mariana Muñoz García, titular de la Notaría número 66, de la demarcación notarial de Querétaro; en el cual se hace constar contrato de compraventa con reserva de dominio del predio conformado por los lotes 51 y 52, manzana 16, etapa III, del fraccionamiento denominado “Puerta Belén”, identificado con clave catastral 14 01 001 31 516 051, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00612791/0004, de fecha 11 de marzo de 2024.

**10.4** Testimonio de la escritura pública número 856, de fecha 8 de mayo de 2024, pasado ante la fe de la Licenciada Mariana Muñoz García, titular de la Notaría Pública número 66, de esta demarcación notarial de Querétaro, se hace constar la cancelación de reserva de dominio respecto del inmueble en cuestión; documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo folio inmobiliario 00612791/0005, de fecha 17 de mayo de 2024.

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

**12.** A través del oficio número **SAY/DAI/996/2024**, de fecha 17 de julio de 2024, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el día 06 de agosto de 2024, el dictamen técnico con folio **066/24**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/529/2024**, del cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

*1. Mediante escritura pública Núm. 688 de fecha 18 de diciembre de 2023, documento pasado ante la fe de la Lic. Mariana Muñoz García, titular de la Notaría Pública Núm. 66, de la demarcación notarial de Querétaro; comparecen, los CC. Abraham Cohen Metta y Raquel Balas Hop, a través de su apoderado legal el C. Simón Cohen Balas, en calidad de la parte vendedora, y la sociedad mercantil denominada “Lugano Inmobiliaria”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su administrador único el C. Gerardo Gabriel Cuanalo Santos, como la parte compradora, con el objeto de formalizar el presente contrato de compraventa con reserva de dominio del predio conformado por los lotes 51 y 52, manzana 16, etapa III, del fraccionamiento denominado “Puerta Belén”, identificado con clave catastral 14 01 001 31 516 051, que en conjunto conforma una superficie de 601.273 m<sup>2</sup>, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sello electrónico de Registro en el Folio inmobiliario número 00612791/0004 de fecha 11 de marzo de 2024.*

*2. A través de la escritura pública Núm. 856 de fecha 8 de mayo de 2024, documento pasado ante la fe de la Lic. Mariana Muñoz García, titular de la Notaría Pública Núm. 66, de esta demarcación notarial de Querétaro, se hace constar la cancelación de reserva de dominio que otorgan los CC. Abraham Cohen Metta y Raquel Balas Hop, a través de su apoderado legal el C. Simón Cohen Balas, en favor de la Sociedad Mercantil denominada “Lugano Inmobiliaria”, Sociedad Anónima de Capital Variable, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sello electrónico de Registro en el folio inmobiliario número 00612791/0005 de fecha 17 de mayo de 2024.*

*3. Mediante escritura pública Núm. 285 de fecha 28 de febrero de 2023, documento pasado ante la fe de la Lic. Mariana Muñoz García, titular de la Notaría Pública Núm. 28, de esta demarcación notarial de Querétaro; comparece el C. Gerardo Gabriel Cuanalo Santos, delegado especial para protocolizar el acta de asamblea de accionistas de fecha 02 de febrero de 2023, de la sociedad mercantil denominada “Lugano Inmobiliaria”, Sociedad Anónima de Capital Variable.*

*4. Con escritura pública Núm. 83,651 de fecha 24 de octubre de 2022, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular Núm. 31, de este distrito judicial, comparece la persona moral denominada “Lugano Inmobiliaria”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por su apoderado legal el C. Gerardo Gabriel Cuanalo Santos, y manifiesta que en uso de las facultades que le fueron conferidas, otorga poder general para actos de administración, a favor de la C. Patricia Herrera Redal.*

*5. De conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbana 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” N° 74 del día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto Medio Densidad Media (HMM-Md), ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.*

*6. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite dictamen de uso de suelo con folio DUS201609662 de fecha 03 de enero de 2017, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de Subcentro Urbano (SU), sobre Corredor Urbano (CoU), por lo cual se dictamina factible la ampliación y modificación del dictamen de uso de suelo DUS201406248 de fecha 14 de agosto de 2014, para ubicar; 2 locales comerciales y/o de servicios.*

*7. Conforme al escrito presentado por la solicitante, manifiesta su interés de obtener el incremento de viviendas adicionales para el predio en estudio y poder llevar a cabo en el inmueble un proyecto que considera 15 viviendas, considerando en su propuesta de*

desarrollo lo siguiente: un nivel de estacionamiento con capacidad para 18 cajones de estacionamiento, un nivel destinado para amenidades (para dar servicio a los propietarios de los departamentos) que contaría con gimnasio salón multimedia, área de coworking, sala de juntas, lavandería y cuarto de juegos, cinco niveles para ubicar tres viviendas por nivel, y para lo cual presenta una propuesta del proyecto que considera lo siguiente:

**Planta Baja:** Área de estacionamiento con capacidad para 18 vehículos, área de escaleras y elevador.

**Nivel 1:** Área destinada para gimnasio, bodega, cuarto de juegos, lavandería, salón multimedia, 2 Salas de juntas, coworking y usos múltiples. Área de escaleras y elevador (para dar servicio a los propietarios de los departamentos).

**Nivel 2:** Área de escaleras, elevador y sala de estar y 3 departamentos, uno de los cuales cuenta con sala, comedor, cocina, baño, dos recámaras una con baño propio, y las otras do viviendas cuentan con sala, comedor, cocina, baño y una recámara.

**Nivel 3:** Área de escaleras, elevador y sala de estar y 3 departamentos, uno de los cuales cuenta con sala, comedor, cocina, baño, dos recámaras una con baño propio, y las otras do viviendas cuentan con sala, comedor, cocina, baño y una recámara.

**Nivel 4:** Área de escaleras, elevador y sala de estar y 3 departamentos, uno de los cuales cuenta con sala, comedor, cocina, baño, dos recámaras una con baño propio, y las otras do viviendas cuentan con sala, comedor, cocina, baño y una recámara.

**Nivel 5:** Área de escaleras, elevador y sala de estar y 3 departamentos, uno de los cuales cuenta con sala, comedor, cocina, baño, dos recámaras una con baño propio, y las otras do viviendas cuentan con sala, comedor, cocina, baño y una recámara.

**Nivel 6:** Área de escaleras, elevador y sala de estar y 3 departamentos, uno de los cuales cuenta con sala, comedor, cocina, baño, dos recámaras una con baño propio, y las otras do viviendas cuentan con sala, comedor, cocina, baño y una recámara.

**Azotea:** Área escaleras y una bodega.

Respecto a la petición del solicitante, manifiesta su interés en modificar los parámetros normativos establecidos por la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima permitida, a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Solicitado	Diferencia entre parámetro por norma y solicitado
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.00	3.99	+0.99
Altura Máxima	14.00 metros	30.00 metros	+16.00

**8.** Respecto a la propuesta para el incremento al número de viviendas propuesto por el solicitante y conforme al proyecto presentado, se tiene que, con el uso de suelo actual, se pueden ubicar 3 viviendas, solicitando la interesada llevar a cabo el desarrollo de 15 viviendas, es decir 12 viviendas adicionales a las consideradas a desarrollar en el inmueble de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

**9.** La zona en la que se ubican los predios en estudio, se encuentra en proceso de desarrollo con servicios comerciales y educativos sobre la vialidad de acceso, y con fraccionamientos habitacionales como San Pedrito los Arcos con uso Habitacional densidad baja (H-Md) y fraccionamientos como Puerta Belén, Misión Rivera, o Misión Bucareli con uso habitacional densidad media intensiva (H-Mdl), al poniente se observan diversos asentamientos humanos irregulares en parcelas del Ejido San Pablo con densidades de población que fluctúan entre Habitacional densidad baja (H-Bj) y Habitacional densidad media intensiva (H-Mdl). Así mismo sobre Avenida Cerro del Sombrero se ha convertido en una vialidad de carácter comercial y de servicios y en la intersección de la vialidad referida y Boulevard La Nación, se puede observar que existen desarrollos comerciales de alta intensidad.

**10.** De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso al predio se da a través de Avenida Cerro del Sombrero, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que en la zona se encuentra en regular estado de conservación y desarrollada en 4 carriles a contraflujo y 2 carriles confinados para el transporte público a contraflujo, contando con banquetas y guarniciones al frente del predio, infraestructura que se encuentra en buen estado de conservación, adicionalmente se tiene que el interior del predio en estudio se encuentra libre de construcción, contando con vegetación de manera dispersa, adicionalmente se observa que en la zona se cuenta con infraestructura urbana, así como servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público y servicio de transporte público continuo en la zona.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio cuenta con condiciones de ubicación para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, se otorgue la aplicación de un factor de densidad de población de 40, para el desarrollo de 15 viviendas, así como la Modificación a la normatividad por zonificación, respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.00 a 3.99, y la Altura Máxima permitida de 14.00 metros a 30.00 metros, para los lotes 51 y 52,

manzana 16, etapa III del fraccionamiento denominado Puerta Belén, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, con clave catastral 14 01 001 31 516 051 y superficie de 601.27 m<sup>2</sup>, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones determinar o no la aprobación de lo solicitado y en caso de que se considere viable lo solicitado, se recomienda que se dé cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, y adicionalmente debe garantizar que la infraestructura instalada en la zona, permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en dicho Reglamento, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la Normatividad por zonificación que le señale el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Querétaro.
- Debe obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido y avalado por la Secretaría de Movilidad, respecto al proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes, obras y/o acciones que le hayan sido impuestas para su desarrollo, previo a obtener las autorizaciones que le permitan llevar a cabo su proyecto
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de la dependencia referida.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su autorización por el H. Ayuntamiento, para que el propietario del predio acuda ante la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes a solicitar el monto a cubrir por la autorización otorgada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, la Secretaría del Ayuntamiento podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de que, con la autorización otorgada, así como la modificación a la normatividad por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- Es facultad y obligación de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promotores presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y obligación de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento...

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

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

**14.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracción VIII y XV, 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 el incremento de densidad así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 31 516 051, Delegación Municipal Epigmenio González**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico **citado en el considerando 12**, de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de agosto de 2024, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 12, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “**ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el incremento de densidad así como la modificación a la normatividad por zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 31 516 051, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, del presente Instrumento.

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

**CUARTO.** Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, la persona moral deberá coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, o de indicarlo, con el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de que participe de manera

proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en proyectos, programas y acciones ambientales que tengan considerados dichas instituciones a favor del medio ambiente, debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

**QUINTO.** Una vez que la persona moral, cuente con el cumplimiento al **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citado dentro del **considerando 12**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**SEXTO.** La persona moral queda condicionada a garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, y adicionalmente debe garantizar que la infraestructura instalada en la zona, permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar, de conformidad con en el dictamen técnico **citado en el considerando 12**, del presente acuerdo.

**SÉPTIMO.** La persona moral deberá obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que ésta le indique previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que presente ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas, de conformidad con en el dictamen técnico **citado en el considerando 12**, del presente acuerdo.

**OCTAVO.** La persona moral 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 en el dictamen técnico **citado en el considerando 12**, del presente acuerdo.

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

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

**DÉCIMO PRIMERO.** La persona moral 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, de conformidad con en el dictamen técnico **citado en el considerando 12**, del presente acuerdo.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica, en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite derivado de la presente autorización y a verificar el seguimiento del presente acuerdo, así mismo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

#### **TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la persona moral, 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, Delegación Municipal Epigmenio González y a la persona moral denominada “Lugano Inmobiliaria”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su apoderada Patricia Herrera Redal.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 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 27 de agosto de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 25 139 014, Delegación Centro Histórico, que a la letra señala:

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

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

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

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

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

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

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

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

7. 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 de Ayuntamiento en fecha 12 de junio de 2024, signado por el ciudadano Luis Ángel Miranda Ramírez, en su carácter de representante legal del ciudadano Alejandro Miranda González, propietario del predio ubicado en calle Prolongación Avenida Tecnológico Norte número 1041, Fraccionamiento San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico, identificado con la clave catastral 14 01 001 25 139 014, con superficie de 2,287.99 metros cuadrados, solicita la modificación de la normatividad por zonificación respecto del coeficiente de ocupación de suelo (COS), ya que se pretende realizar la construcción de una bodega de almacenamiento de equipo de seguridad, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **084/DAI/2024**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la escritura pública número 43,872, de fecha 23 de junio de 2023, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Serrano Arreola, notario público titular de la notaría pública número 33, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 244450/8, en fecha 16 de enero de 2024.

9.1 Se acredita la personalidad del solicitante a través de la escritura pública número 46,294, de fecha 10 de mayo de 2024, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Serrano Arreola, notario público titular de la notaría pública número 33, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Nacional de Avisos de Poderes con clave de registro IERQWOQJ6IXL, en fecha 13 de mayo de 2024.

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

11. A través del oficio número **SAY/DAI/928/2024**, de fecha 02 de julio de 2024, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el mismo con folio 064/24, a través del oficio **SEDESO/DDU/COU/520/2024**, recibido con fecha 06 de agosto 2024, del cual se desprende lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritura pública Núm. 46,294, de fecha 10 de mayo de 2024, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Arreola, notario titular de la Notaría Pública Número 33 de esta demarcación notarial de Querétaro, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración y poder general para actos de dominios a favor del C. Luis Ángel Miranda Ramírez, que otorga el C. Alejandro Miranda González, escritura que se presentó ante la Unidad General de Asuntos Jurídicos con acuse de registro del poder en el Registro Nacional de Avisos de Poderes de fecha 13 de mayo de 2024.

2. A través de la escritura pública Núm. 43,872 de fecha 23 de junio de 2023, pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Arreola, notario titular de la Notaría Pública Núm. 33 de esta demarcación notarial de Querétaro, hace constar el contrato de compraventa que celebra de una parte el C. Alejandro Miranda González, representado en este acto por su apoderado, el C. Luis Ángel Miranda Ramírez, a quien en lo sucesivo se le denominará como “parte compradora” y de la otra parte la C. María de Jesús Guadalupe Hernández Agis, a quien en lo sucesivo se le denominara como “la parte vendedora”, la presente escritura presenta boleta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el sello electrónico de registro, en el Folio Inmobiliario 00244450/0008 de fecha 16 de enero de 2024.

Cabe señalar que el objeto del presente contrato se describe según el antecedente como fracción del lote marcado con el número 1 que formó parte del condominio comercial denominado La Quinta ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Número 4,100, en el fraccionamiento Balcón Campestre, Municipio de Querétaro, identificado con el número oficial 1,041 que cuenta con frente a la calle Prolongación Avenida Tecnológico Norte, ubicada en la Delegación Municipal Centro Histórico, identificado con la clave catastral 14 01 001 25 139 014 y una superficie de 2,287.99 m<sup>2</sup>.

3. 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 de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 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 Comercial y de Servicio densidad muy alta (CS-Mat) y se localiza en la Delegación Municipal Centro Histórico.

4. Con fecha 4 de mayo de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el dictamen de uso de suelo con folio DUS2018679-A, en el que se indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS). Por lo que una vez analizada la petición en virtud de estar considerando lo pretendido como uso permitido se dictamina factible la modificación del dictamen de uso de suelo con folio DUS2015-4939 de fecha 19 de agosto de 2015, para ubicar 10 locales comerciales y de servicio.

5. El predio se localiza en una zona consolidada con usos comerciales y de servicios de diversas índoles y cuenta con frente a una vialidad de interconexión entre la zona sur y norte de la Delegación Municipal Centro Histórico, así como con vialidades de carácter metropolitano, como lo es el Boulevard Bernardo Quintana, por lo que el uso que se pretende dar al predio no altera las condiciones de la zona, al incorporarse al tipo de actividades existentes en las inmediaciones.

6. Cabe hacer mención que lo solicitado por el interesado, corresponde a la modificación de parámetros normativos respecto a la Modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), toda vez que se pretende llevar a cabo un proyecto bajo el esquema de bodega de almacenamiento de equipo de seguridad y para lo cual requiere modificar la normatividad aplicable para el predio, proponiendo para su proyecto, lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.85	+0.25

7. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que el predio se encuentra sin desarrollar, encontrándose el predio sin construcción en su interior, sin embargo frente al predio se encuentra delimitado por una malla ciclónica, contando el predio con acceso a través de Avenida Tecnológico vialidad desarrollada a base carpeta asfáltica, misma que se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarnición de concreto en buen estado de conservación, observando que a una distancia aproximada de 200.00 metros al norte del predio, se ubica el Boulevard Bernardo Quintana, vialidad de carácter metropolitano, en la cual predominan las actividades comerciales de mediana y alta intensidad, adicionalmente, se observó que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, contando con el paso de transporte público de flujo continuo en la zona, presentando el predio una topografía ascendente en sentido sur – norte contando con pendientes variables, vegetación a nivel de arbustos, árboles y matorrales, observando que en la inmediaciones al predio se cuenta con servicios de infraestructura.

#### 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 Avenida Tecnológico Norte Núm. 1,041, que cuenta con una superficie de 2,287.99 m<sup>2</sup> y se identifica con clave catastral 14 01 001 25 139 014, cuenta con condiciones de ubicación y superficie, para que dé así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades y atribuciones, se otorgue la Modificación a la normatividad por zonificación, respecto del incremento en el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85 para el desarrollo de una bodega de almacenamiento de equipos de seguridad, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, aprobar la modificación al parámetro normativo solicitado y en caso de que se apruebe la modificación, es necesario que se dé cumplimiento a lo siguiente:

- El propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con el proyecto que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de autorizaciones y demás que se requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en dicho Reglamento, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la Normatividad por zonificación que le señale el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.
- Debe obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido y avalado por la Secretaría de Movilidad, respecto al proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes, obras y/o acciones que le hayan sido impuestas para su desarrollo, previo a obtener las autorizaciones que le permitan llevar a cabo su proyecto.
- 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.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su autorización por el H. Ayuntamiento, para que el propietario del predio acuda ante la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes a solicitar el monto a cubrir por la autorización otorgada.
- En caso de que, con la autorización de la Modificación a la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el propietario presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por el Ayuntamiento lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo original que le señala el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio.”

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

**13.** 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 por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 25 139 014, Delegación Municipal Centro Histórico.”**

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de agosto de 2024, en el Punto 6, apartado VI, inciso 8 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **“ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 25 139 014, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, del presente acuerdo.

**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 solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

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

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

**QUINTO.** El solicitante, deberá 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 12**, del presente Acuerdo.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** El solicitante, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

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

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

**DÉCIMO.** 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 referente a la presente autorización, así mismo a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

#### **TRANSITORIOS:**

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Centro Histórico y al ciudadano Alejandro Miranda González a través de su representante legal.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 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;**

#### **CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de febrero del 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Norma Técnica Específica, para el Fraccionamiento denominado Álamos Tercera Sección, 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; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D, 38 FRACCIÓN VIII, 122 AL 128 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIONES IV Y VI Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II, 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; ASI COMO DE CONFORMIDAD CON EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE QUERÉTARO.**

#### **CONSIDERANDO:**

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

6. 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.

7. Con fecha 08 de Diciembre de 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por C. Eduardo Rodríguez Cabrera, Presidente de la “Asociación de Colonos del Fraccionamiento denominado Álamos Tercera Sección, A.C.”, a través del cual solicita se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la propuesta de norma técnica específica para Álamos Tercera Sección, manifestando lo siguiente:

*“... Por este conducto le solicitamos que la Norma Técnica Específica que ampara a el Fraccionamiento de Álamos Tercera Sección sea incluida de manera íntegra en el nuevo Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro...”*

8. Se acredita la personalidad de la Asociación solicitante a través del siguiente instrumento público:

8.1 Escritura Pública número 11,993, pasada ante la fe de la Licenciada Virginia Ortiz Arana, Notario Público titular de la Notaría Pública número 32, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, bajo el folio de personas morales 00007937/1, el día 20 de Junio de 2007.

9. El día 17 de enero de 2024, mediante oficio **SAY/DAI/089/2024**, de fecha 17 de enero de 2024, y derivado de la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, referido en el **considerando 6**, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible sus consideraciones o en su caso la emisión del dictamen técnico correspondiente referente a la solicitud relacionada en el **considerando 7**, del presente Acuerdo; Por lo que, a través del oficio **DDU/COU/0464/2024**, recibido en fecha 6 de febrero de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, remite el dictamen técnico con folio **004/24**, del cual se desprende lo siguiente:

“... Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el MA. Eduardo Rodríguez Cabrera, Presidente de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Álamos Tercera Sección, A. C., solicita la Norma Técnica Específica para el fraccionamiento Álamos Tercera Sección, Delegación Municipal Centro Histórico.

La presente norma específica será aplicable para los predios que forman parte del fraccionamiento Álamos Tercera Sección de conformidad con la poligonal autorizada para el fraccionamiento: De Este a Oeste, el Sur del fraccionamiento por el Circuito Jardín Sur, de Sur a Norte por Prolongación Corregidora Norte, siguiendo por el Circuito Jardín Norte, hasta el Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo al Sur por esta vía, cerrando el polígono hasta encontrar con Circuito Jardín Sur.

#### **ANTECEDENTES:**

1. Con fecha 15 de agosto de 2023, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” número 74, de fecha 26 de septiembre de 2023 e 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.

2. En el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), en el nivel instrumental, en el numeral 6.1.2 denominado Instrumentos de Regulación y Control del Desarrollo Urbano, en el tema de Sistema Normativo, se hace referencia que:

Para el caso del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se diseñaron Normas Generales de Ordenación para el Territorio Municipal, mismas que son de observancia general para el territorio municipal. Así como Normas Específicas, que detallan una particularidad de aplicación regulatoria para un lote, área o zona del municipio, derivado de lo cual el MA. Eduardo Rodríguez Cabrera, Presidente de la Asociación de Colonos del fraccionamiento Álamos Tercera Sección, A. C., solicita la Norma Técnica Específica para el fraccionamiento Álamos Tercera Sección.

3. El fraccionamiento “Álamos Tercera Sección”, caracterizado por una densidad poblacional significativa, actividad comercial destacada y un valioso patrimonio histórico, demanda una regulación especializada que garantice un desarrollo ordenado y sostenible. En este sentido, en términos del artículo 16, fracción XV del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como del numeral 6.1.2, del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro en fecha 1° de diciembre del año 2023, se crea la

siguiente norma específica, para abordar aspectos clave como el ordenamiento del espacio urbano al interior del fraccionamiento Álamos Tercera Sección.

## NORMA ESPECÍFICA PARA EL FRACCIONAMIENTO ÁLAMOS TERCERA SECCIÓN

### Artículo 1. Disposiciones generales.

I. La presente norma específica será aplicable para los predios que forman parte del fraccionamiento Álamos Tercera Sección de conformidad con la poligonal autorizada para el fraccionamiento, siendo sus límites:

De Este a Oeste, el Sur del fraccionamiento por el Circuito Jardín Sur, para continuar de Sur a Norte por Prolongación de Avenida Corregidora Norte, siguiendo por el Circuito Jardín Norte, hasta el Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo al Sur por esta vía, cerrando el polígono hasta encontrar con Circuito Jardín Sur.

II. La Zonificación Secundaria será la establecida en el plano anexo a la presente Norma Específica.



III. Los usos de suelo asignados para el fraccionamiento Álamos Tercera Sección son:

- a. Habitacional Densidad Baja (HBj).
- b. Habitacional Mixto Densidad Baja (HM-Bj).
- c. Comercial y Servicios (CS).

### Artículo 2. Usos de suelo y normatividad por zonificación

Clave	Uso de Suelo	Área Libre	COS	CUS	Altura en metros	Restricción Frontal	Restricción Posterior
HBj	Habitacional Densidad Baja	.40	.60	1.8	10.50	5.00	3.00
HM-Bj	Habitacional Mixto Densidad Baja	.40	.60	2.4	14.00	5.00	3.00
CS	Comercial y Servicios	.40	.60	3.0	17.50	5.00	5.00

### Artículo 3. Fusión de predios.

I. Cuando se fusione un predio con uso de suelo Habitacional Densidad Baja (HBj) con otro con uso de suelo Habitacional Mixto Densidad Baja (HM-Bj) o Comercial y Servicios (CS) y se busque conservar el uso de suelo Habitacional Mixto Densidad Baja (HM-Bj) o Comercial y Servicios (CS), se deberá garantizar que el acceso sea única y exclusivamente por los predios que cuentan con el uso diferente al uso Habitacional Densidad Baja (HBj).

II. De generarse acceso por el lote clasificado con uso Habitacional Densidad Baja (HBj), el uso para la totalidad del predio será exclusivamente de uso habitacional.

**Artículo 4. Estacionamiento.**

I. Los predios con uso de suelo Habitacional Mixto Densidad Baja (HM-Bj) o uso Comercial y Servicios (CS) deberán cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, relativo a la dotación de cajones de estacionamiento de conformidad con el uso y/o giro al que son destinados.

II. Los predios que cuenten con uso y/o giro para restaurante o cafetería con venta de alimentos, deberán garantizar un 10 % adicional de área de estacionamiento al establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

III. Para edificaciones nuevas que se soliciten posterior a la entrada en vigencia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se deberá garantizar la dotación de cajones de estacionamiento establecida en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro al interior del predio.

**Artículo 5. Usos de suelo específicos.**

**I. Habitacional Densidad Baja (HBj):**

VIVIENDA	Vivienda unifamiliar y plurifamiliar
	Estacionamientos públicos, estacionamientos privados

**II. Habitacional Mixto Densidad Baja (HM-BJ)**

VIVIENDA	Vivienda unifamiliar y plurifamiliar
SALUD	Consultorios
	Consultorio Medico
	Laboratorios de análisis clínicos
	Consultorios de Odontólogos
	Consultorio de Oftalmólogos
	Consultorio de Quiroprácticos
	Consultorio de Nutriólogos
	Consultorio de Psicólogos
	Consultorio dental
	Centro de planificación familiar
ASISTENCIA ANIMAL	Clínicas y Estéticas Caninas (Salones de Corte, Clínicas o Dispensarios Veterinarios),
	Farmacias Veterinarias,
	Tiendas de Animales y Accesorios
COMERCIO	Tienda Expendio
	Tienda de Ropa
	Venta y/o reparación de Calzado
	Mercerías y Boneterías

Artículos Domésticos y de Limpieza
Venta de Libros y/o Revistas
Venta de Artículos Fotográficos y de Copiado
Venta de Plantas de Ornato
Venta de Artesanías
Venta de Cuadros y Marcos
Venta de Abarrotes
Venta de Frutas y Legumbres
Miscelánea
Tiendas Naturistas
Venta de artículos para Fiestas
Venta de Pan y/o Pasteles
Tortillerías
Carnicerías
Pollerías y Pescaderías
Rosticerías
Tamalerías
Cremerías
Embutidos y Salchichonerías
Huevo (menudeo)
Paleterías y Neverías
Dulcerías
Papelerías y Fotocopias
Útiles Escolares, de Oficina y de Dibujo
Venta de artículos de Deportes
Venta de artículos de Equipos para Excursionismo
Joyerías y Relojerías
Farmacias
Boticas
Perfumerías y Cosméticos
Regalos
Florerías

	Tiendas de conveniencia
<i>VEHÍCULOS</i>	Venta de Motocicletas y Bicicletas, sin Taller de Reparación
	Estacionamientos públicos, estacionamientos privados
<i>SERVICIOS</i>	Salón de belleza (estética)
<i>ALIMENTOS PREPARADOS</i>	Cafetería con venta de alimentos
<i>ADMINISTRACIÓN</i>	Agencia de Correos, Telégrafos y Teléfonos
	Oficinas de instituciones de asistencia
	Oficinas y despachos de servicios profesionales y de consultoría
	Oficinas y despachos notariales
	Oficinas y despachos jurídicos
	Oficinas y despachos aduanales
	Oficinas y despachos financieros
	Oficinas y despachos de contabilidad y auditoría
	Agencias matrimoniales,
	Agencia de viajes
	Agencia de noticias
	Agencia de publicidad
	Agencia de relaciones públicas
	Agencia de cobranza
	Cajeros Automáticos
Casa de Cambio	

### III. Comercial y Servicios (CS):

<i>VIVIENDA</i>	Vivienda unifamiliar y plurifamiliar
<i>EDUCACIÓN</i>	Centros de Exposiciones Temporales
	Bibliotecas
	Hemerotecas y Ludotecas
<i>SALUD</i>	Laboratorios de análisis clínicos
	Consultorios para odontólogos
	Consultorios para oftalmólogos
	Consultorios para quiroprácticos
	Consultorios para nutriólogos
	Consultorios psiquiátricos

	Consultorios para psicólogos
	Consultorio dental y médicos
	Consultorio de atención de adicciones
	Consultorios de planificación familiar
	Consultorios de terapia ocupacional y del habla
	Estética, clínica de belleza
	Clínica Dental
<i>ASISTENCIA ANIMAL</i>	Clínicas y Estéticas Caninas (Salones de Corte, Clínicas o Dispensarios Veterinarios, Farmacias Veterinarias, Tiendas de Animales y Accesorios)
<i>COMERCIO</i>	Tienda de Ropa
	Tienda de Calzado
	Tienda de Mercaderías y Boneterías
	Tienda de Artículos Domésticos y de Limpieza
	Tienda de Libros o Revistas
	Artículos Fotográficos y de Copiado
	Plantas de Ornato
	Venta de Artesanías
	Venta de Cuadros y Marcos
	Venta de Abarrotes
	Venta de Frutas y Legumbres
	Misceláneas
	Tiendas Naturistas
	Venta de Artículos para Fiestas
	Venta de Pan y/o Pasteles
	Carnicerías
	Pollerías y Pescaderías
	Rosticerías
	Tamalerías
	Lecherías
Cremerías	
Venta de Embutidos y Salchichonerías	
Huevo (menudeo)	

	Paleterías y Neverías
	Dulcerías
	Papelerías y Fotocopias
	Venta de Útiles Escolares, de Oficina y de Dibujo
	Lotería y Pronósticos Deportivos
	Venta de artículos Deportivos
	Venta de Equipos para Excursionismo
	Joyerías y Relojerías
	Farmacias
	Boticas
	Perfumerías y Cosméticos
	Regalos
	Florerías
	Tiendas de conveniencia
	Vinaterías
	Tiendas de autoservicio y supermercados
	Plazas comerciales
<i>VEHÍCULOS</i>	Venta de llantas y accesorios para vehículos
	Motocicletas y Bicicletas, sin Taller de Reparación
	Agencia de autos con o sin taller de reparación
	Renta de vehículo y agencia automotriz
	Estacionamientos públicos, estacionamientos privados
<i>ALIMENTOS PREPARADOS</i>	Cafetería con venta de alimentos
	Restaurante sin venta de Bebidas Alcohólicas, sin música en vivo
<i>SERVICIOS</i>	Agencia de Correos, Telégrafos y Teléfonos;
	Estacionamientos Privados o Públicos;
	Oficinas para alquiler y venta de bienes raíces.
	Oficinas de instituciones de asistencia
	Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría
	Oficinas y despachos notariales
	Oficinas y despachos jurídicos
	Oficinas y despachos aduanales

Oficinas y despachos financieros
Oficinas y despachos de contabilidad y auditoría
Agencias matrimoniales
Agencia de viajes
Agencia de noticias
Agencia de publicidad
Agencia de Relaciones Públicas.
Cobranzas
Agencia Colocación y administración de personal
Sucursales Bancarias
Cajeros Automáticos
Casa de Cambio
Casas de Bolsa
Confección de prendas de vestir

IV. Para los predios del fraccionamiento clasificados con la zonificación Habitacional Densidad Baja (HBj) que acrediten el uso de suelo y/o la factibilidad de giro diferente al uso habitacional y que cuenten con autorizaciones otorgadas previo a la entrada en vigencia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se respetará lo previsto en la Norma 12 del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

**Artículo 6. Adquisición de derechos adicionales.**

La adquisición de derechos adicionales establecidos en el Programa municipal no aplica para el fraccionamiento Álamos Tercera Sección.

**OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sostenible considera que la propuesta presentada de Norma Técnica Específica para el fraccionamiento Álamos Tercera Sección, cuenta con las condiciones para que dé así considerarlo, el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, autorice, la propuesta presentada y sea integrada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, de conformidad con lo señalado en el apartado de nivel instrumental, en el numeral 6.1.2 denominado Instrumentos de Regulación y Control del Desarrollo Urbano, en el tema de Sistema Normativo.

Lo anterior con el objeto de fortalecer la acción conjunta entre el Municipio de Querétaro y los colonos, como conductores del crecimiento ordenado del fraccionamiento, a efecto de contar con una mejor regulación del uso de suelo, para su control y disposición eficaz, lo que permitirá ordenar, controlar y regular la habitabilidad del fraccionamiento al limitar el crecimiento de usos diferentes al uso habitacional en el fraccionamiento, manteniendo una armonía social entre los habitantes, al conservar el uso habitacional de manera primordial en los predios clasificados con uso Habitacional Densidad Baja (HBj), en el fraccionamiento y a su vez ordenado y regulando las actividades comerciales y/o servicios en los lotes con uso Habitacional Mixto Densidad Baja (HM-Bj) y Comercial y Servicios (CS), lo que permitirá un ordenamiento de usos generales y específicos en el fraccionamiento...”

**10.** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 9**, 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/0472/2024**, de fecha 21 de Febrero de 2024, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

**11.** 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, que **se considera viable la integración de la Norma Técnica Específica, para el Fraccionamiento denominado Álamos Tercera Sección, al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, al igual que en el dictamen técnico citado en el **considerando 9**, de este instrumento.

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero del 2024, en el Punto 5, Apartado VI, Inciso 9), del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Norma Técnica Específica para el Fraccionamiento denominado Álamos Tercera Sección, Delegación Municipal Centro Histórico; de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 9**, del presente Instrumento.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** la aplicación de la Norma Técnica Específica, para el Fraccionamiento denominado Álamos Tercera Sección como parte de la Normatividad aplicable del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

**TERCERO.** Se deberán de respetar los usos de suelo y destinos señalados en el dictamen técnico con folio 004/24, citado en el **considerando 9**, del presente Acuerdo.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Dirección de Desarrollo Urbano para que lleve a cabo todos y/o cualquier tipo de trámites correspondientes para que se cumpla con el objeto del presente Acuerdo.

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

**SEXTO.** Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica en el ámbito de sus competencias a realizar cualquier tipo de trámite que sea necesario para cumplir con el objeto del presente Acuerdo y a verificar el seguimiento del mismo, y remitir copia de las constancias a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

#### **TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la Asociación 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 el día de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Consejería Jurídica, Coordinación Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico, y a la "Asociación de Colonos del Fraccionamiento Álamos Tercera Sección, A.C".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 DE FEBRERO 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 DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:**

**C E R T I F I C O:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de septiembre de 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 27 de febrero de 2024, en el Punto 5, Apartado VI, inciso 9 del orden del día, que a la letra 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 la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.

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

5. 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.

6. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de febrero de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el *“Acuerdo por el que se Autoriza la Norma Técnica Específica, para el Fraccionamiento denominado Álamos Tercera Sección, Delegación Municipal Centro Histórico”*, dentro del cual se estableció en su Transitorio Primero que las publicaciones tanto de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro *“La Sombra de Arteaga”* serán con cargo a la asociación solicitante.

7. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 22 de mayo del año en curso, signado por el ciudadano Eduardo Rodríguez Cabrera, en su carácter de Presidente de la Asociación de Colonos de Álamos Tercera Sección, A.C., solicita la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de febrero del año 2024, respecto al punto de acuerdo quinto, séptimo y primero transitorio, toda vez que el 80% de los ciudadanos a los que representa son adultos mayores que habitan en el fraccionamiento Álamos Tercera Sección y que viven de sus pensiones de trabajo y sus recursos económicos son destinados al pago de servicios básicos y que no cuentan con recursos económicos para realizar los pagos correspondientes.

8. A través del oficio SAY/DAI/755/2024, recibido en fecha 27 de mayo del presente año, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Consejería Jurídica sus consideraciones respecto a lo planteado por el solicitante, misma que da respuesta a través del oficio CJ/CL/2024/1261, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 10 de junio de 2024, en el que manifiesta que, los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la Administración Pública Municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, por lo que únicamente el Ayuntamiento cuenta con las facultades necesarias para modificar o en su caso revocar sus propias determinaciones.

9. Por lo anteriormente expuesto se propone la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2024, en el Punto 5, Apartado VI, inciso 9 del orden del día para quedar de la siguiente manera:

**DICE:**

**“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 Asociación solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.”*

**DEBE DECIR:**

**“TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** *Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al Municipio de Querétaro”.*

10. Por lo anteriormente relacionado 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/1772/2024**, de fecha 04 de septiembre de 2024, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

**11.** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contemplada en el artículo 38 fracción II, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que se considera **viable la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de abril de 2023, en el Punto 5, Apartado III, inciso 9, 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 10 de septiembre de 2024, en el Punto 4, apartado III, inciso 4 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes 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 27 de febrero de 2024, en el Punto 5, Apartado VI, inciso 9 del orden del día; de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Se dejan subsistentes las demás obligaciones establecidas en el Acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2024, en el Punto 5, Apartado VI, inciso 9 del orden del día, que no hayan sido modificadas por el presente Acuerdo.

**TERCERO.** 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.

**CUARTO.** 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 a partir de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII, da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Consejería Jurídica, Dirección de Ingresos, Coordinación Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico, así como a la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Álamos Tercera Sección, A.C. “

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE SEPTIEMBRE DE 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 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 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y 539.80 m<sup>2</sup>, dando una superficie total de 297,032.07 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, por concepto de donación para Equipamiento Urbano, así como una superficie de 8,886.05 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 20,000.00 m<sup>2</sup> y 106,516.08 m<sup>2</sup> quedando una superficie total de 134,671.42 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

- 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"**

<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE (M2)</b>	<b>%</b>	<b>NO. DE LOTES</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>257,032.07</b>	<b>100</b>	<b>236</b>	<b>1,634</b>

**ETAPA 1**

<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE M2</b>	<b>%</b>	<b>NO. DE LOTES</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>60,928.30</b>	<b>100</b>	<b>33</b>	<b>107</b>

**ETAPA 2**

<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE M2</b>	<b>%</b>	<b>NO. DE LOTES</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>199,487.13</b>	<b>100</b>	<b>202</b>	<b>1,527</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>199,487.13</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

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 m<sup>2</sup> y por concepto de Vialidades una superficie de 21,072.36 m<sup>2</sup>.**

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:

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

*(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
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 198,556.89</b>

*(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 <sup>2</sup>	X	\$60.79	\$ 113,036.04
			<b>T O T A L</b>	<b>\$ 113,036.04</b>

*(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 <sup>2</sup>	X	\$60.79	\$ 196,964.46
			<b>T O T A L</b>	<b>\$ 196,964.46</b>

*(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 m<sup>2</sup> y por concepto de Vialidades una superficie de 21,072.36 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> y por concepto de Vialidades una superficie de 21,072.36 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>**, y por concepto de Área Verde la superficie de **3,548.41 m<sup>2</sup>** 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**

**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 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, para 175 viviendas, vialidades, área verde y una zona de conservación de 8,261.70 m<sup>2</sup>, quedando un total para el proyecto de 31,960.00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, quedando las superficies de la siguiente manera:

<b>TABLA DE SUPERFICIES GENERALES</b>				
<b>FRACCIONAMIENTO "EX HACIENDA EL PARAÍSO"</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE (M2)</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>NO. LOTES</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>30,440.27</b>	<b>100%</b>	<b>7</b>	<b>176</b>

<b>ETAPA 1 MZA 1</b>					
<b># LOTE</b>	<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE (M2)</b>	<b>NO. LOTES</b>	<b>%</b>	<b>NO. VIVIENDAS</b>
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
<b>TOTAL ETAPA 1 MZA 1</b>		<b>5,613.04</b>	<b>5</b>	<b>100.00%</b>	<b>45</b>

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

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

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

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
<b>TOTAL ETAPA 5</b>		<b>11,641.73</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

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 m<sup>2</sup>, quedando un total para el proyecto de 31,960.00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y por concepto de Vialidades una superficie de 2,768.95 m<sup>2</sup>.**

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 m<sup>2</sup>, 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	
<b>Avenida Ex Hacienda El Paraíso</b>	374	\$ 2,680.59	\$ 623.14	\$ 3,303.73
			<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3,303.73</b>

*(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 m<sup>2</sup>, la siguiente cantidad:

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

\$ 3,006,249.01	X la tasa aplicable 2.30%	\$ 69,143.72
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 69,143.72</b>

*(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 m<sup>2</sup>, la siguiente cantidad:

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

Superficie Vendible Habitacional.	5,375.67 m <sup>2</sup>	X	\$ 27.14	\$ 145,895.68
			<b>TOTAL</b>	<b>\$ 145,895.68</b>

*(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 m<sup>2</sup>, la siguiente cantidad:

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

Superficie Reserva del Propietario.	33.38 m <sup>2</sup>	X	\$ 60.79	\$ 2,029.47
			<b>TOTAL</b>	<b>\$ 2,029.47</b>

*(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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> y por concepto de Vialidades una superficie de 2,768.95 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> y por concepto de Vialidades una superficie de 2,768.95 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> y 28,778.00 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup> y 18,320.00 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup>.

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 Arellé 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 m<sup>2</sup>.
- **Etapa 5 con una superficie de 59,043.99 m<sup>2</sup>.**
- Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m<sup>2</sup>.
- Etapa 7 con una superficie de 60,340.77 m<sup>2</sup>.
- Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m<sup>2</sup>.

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 domino, 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 m<sup>2</sup> 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 domino, 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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>; 33,000.00 m<sup>2</sup>; 18,320.00 m<sup>2</sup>; 38,945.00 m<sup>2</sup>; 80,500.00 m<sup>2</sup> y 89,907.00 m<sup>2</sup>, quedando una superficie total de 565,399.10 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>.

**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:

<b>CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ETAPA 05</b>				
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>NO. DE LOTES</b>	<b>NO. DE VIVIENDAS</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>59,043.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>5</b>	<b>640</b>

**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 m<sup>2</sup> 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 la 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**

**Secretaría de Desarrollo Sostenible**  
**Dirección de Desarrollo Urbano**  
**Departamento de Fraccionamientos y Condominios**  
**Oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/445/2024**  
**Asunto:** Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de  
las Obras de Urbanización de la Unidad  
Condominio "Colonia"  
**Querétaro, Querétaro, 02 de julio de 2024**

**Ing. Luis Enrique Morales Cano**  
**Apoderado Legal**  
**Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría en fecha 30 de mayo de 2024, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Colonia**", ubicado en Cerrada Chardonnay número 1500, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

1. Mediante expediente con folio APC201300076 de fecha 18 de octubre de 2013, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular "**Colonia**", ubicado en Cerrada Chardonnay sin número, manzana 4, lote 8, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "68 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
2. Mediante Acuerdo con expediente 016/20223 de fecha 05 de diciembre de 2013, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió la Licencia de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. Mediante oficio DDU/COU/FC/2517/2014 de fecha 24 de junio de 2014, se otorgó a la Sociedad denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Colonia**", ubicado Cerrada Chardonnay sin número, manzana 4, lote 8, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "68 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
4. Presentó los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$49,493.78 (Cuarenta y nueve mil cuatrocientos noventa y tres pesos 78/100 M.N.) acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-771682 de fecha 07 de julio de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumplió en su totalidad esta obligación.
5. Para dar cumplimiento al acuerdo cuarto del Acuerdo de Cabildo, de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", el Promotor presenta constancia certificada de la formalización de la Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial, se formalizó la transmisión a favor del Municipio de Querétaro en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m<sup>2</sup> para equipamiento urbano, 78,611.156 m<sup>2</sup> para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades del fraccionamiento; pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en razón de su fecha.
6. Mediante escrito de fecha 26 de julio de 2010 la Comisión Federal de Electricidad emitió las Actas de Entrega - Recepción, en las que se hizo constar la recepción de la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "**Colonia**", ubicado Cerrada Chardonnay sin número, manzana 4, lote 8, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 36,635 de fecha 05 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta ciudad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00012683/0001 de fecha 28 de mayo de 2015, se protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio "**Colonia**",

representada por los señores Jorge Alberto Méndez Chávez, Juan Pablo Neri Hernández y Diego Rafael Yobal Castro, el condominio ubicado Cerrada Chardonnay sin número, manzana 4, lote 8, Fraccionamiento Los Viñedos, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro.

8. Mediante expediente QR-007-07-D de fecha 21 de diciembre de 2020, la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió la Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio "**Colonia**", ubicado Cerrada Chardonnay sin número, manzana 4, lote 8, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "68 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
9. Mediante oficio DDU/COU/FC/597/2024 de fecha 14 de febrero de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Colonia**", por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. Con fecha 23 de mayo de 2024, se levantó el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "**Colonia**", signada en representación de la Dirección de Desarrollo Urbano, por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor(a) de Obras de Urbanización; por la Unidad Colonos del Condominio La Colonia Asociación Civil, él (la) C. Jaime Álvarez Aguilón, Presidente de A. C. y él (la) C. María Guadalupe Carrillo Enciso, Secretaria de la Asociación; según consta en la Escritura No. 13,008 de fecha 17 de septiembre de 2021, pasada ante la fe del (de la) Lic. Samuel Palacios Vega Notario(a) Público(a) Titular de la Notaría Pública Número 27 de esta Demarcación Notarial 00012683/0005, en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 15 de octubre de 2021 y por parte de la empresa Alttá Homes Centro Sur R.L. de C.V. él (la) C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emitió reporte general de condominios con fecha 28 de mayo de 2019 en el que se verificó que el Condominio "**Colonia**" tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
12. Se emitió el oficio DDU/CCU/SIC/5556/2022 de fecha 24 de noviembre de 2022 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se indicó que el Condominio "**Colonia**" cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, cumpliendo así con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado "**Colonia**" la cantidad de \$8,127.55 (ocho mil ciento veintisiete pesos 55/100 M.N.), en un plazo no mayor a 10 días hábiles, así como los servicios prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente.

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe presentar copia de la Fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos; una vez validada la Fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$263,966.80 (Doscientos sesenta y tres mil novecientos sesenta y seis 80/100 MN) correspondiente diez por ciento (10%) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado "Colonia" la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

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

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a "Alttá Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Colonia**", ubicado Cerrada Chardonnay sin número, manzana 4, lote 8, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

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

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

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

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

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

Con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Atentamente

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

**Ing. Luis Enrique Morales Cano**  
**Apoderado Legal**  
**Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría en fecha 30 de mayo de 2024, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Corcega**", ubicado en Cerrada Viura número 1611, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

1. Mediante expediente con folio APC201300069 de fecha 18 de octubre de 2013, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular "**Corcega**", ubicado en Cerrada Viura número 1611, Fraccionamiento Los Viñedos en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "96" ÁREAS PARA VIVIENDAS".
2. Mediante Acuerdo con expediente 016/20223 de fecha 05 de diciembre de 2013, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió la Licencia de Obras de Urbanización para la Etapa 4 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. Mediante oficio DDU/COU/FC/1359/2014 de fecha 02 de abril de 2014, se otorgó a la Sociedad denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Corcega**", ubicado Cerrada Viura número 1611, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "96" ÁREAS PARA VIVIENDAS".
4. Presentó los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$47,168.60 (Cuarenta y siete mil ciento sesenta y ocho pesos 60/100 M.N.) acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-763746 de fecha 04 de abril de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumplió en su totalidad esta obligación.
5. Para dar cumplimiento al acuerdo cuarto del Acuerdo de Cabildo, de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", el Promotor presenta constancia certificada de la formalización de la Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial, se formalizó la transmisión a favor del Municipio de Querétaro en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m<sup>2</sup> para equipamiento urbano, 78,611.156 m<sup>2</sup> para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades del fraccionamiento; pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en razón de su fecha.
6. Mediante escrito de fecha 21 de octubre de 2015 la Comisión Federal de Electricidad emitió las Actas de Entrega - Recepción, en las que se hizo constar la recepción de la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "**Corcega**", ubicado Cerrada Viura número 1611, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 35,696 de fecha 30 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 6 de esta ciudad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00011647/0001 de fecha 18 de noviembre de 2014, se protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio "**Corcega**", representada por los señores José Antonio Giles Gutiérrez, Leticia Loyola Avalos y Francisco Javier Camarena

Martínez, el condominio ubicado Cerrada Viura número 1611, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

8. Mediante expediente QR-007-07-D de fecha 18 de diciembre de 2020, la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió la Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio "**Corcega**", ubicado Cerrada Viura número 1611, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "96" ÁREAS PARA VIVIENDAS".
9. Mediante el oficio DDU/COU/FC/598/2024 de fecha 14 de febrero de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Corcega**", por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. Con fecha 23 de mayo de 2024, se levantó el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "**Corcega**", signada en representación de la Dirección de Desarrollo Urbano, por el Arq. Javier Gómez Fragosó, Supervisor(a) de Obras de Urbanización; por la Unidad Colonos del Condominio Corcega Asociación Civil, él (la) C. Yazdani Perea Peña, Presidenta de A. C. y él (la) C. Paola Guzmán Reyes, Tesorera de la Asociación; Según consta en la Escritura número 11,473 de fecha 06 de noviembre de 2019, pasada ante la fe del (de la) Lic. Samuel Palacios Vega Notario(a) Público(a) Titular de la Notaría Pública Número 27 de esta Demarcación Notarial 00011647/0002, en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 16 de febrero de 2020 y por parte de la empresa Alttá Homes Centro Sur R.L. de C.V. él (la) C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emitió reporte general de condominios con número fecha 25 de junio de 2019 en el que se verificó que el Condominio "**Corcega**" tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
12. Se emitió el oficio DDU/CCU/SIC/5569/2022 de fecha 24 de noviembre de 2022 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se indicó que el Condominio "**Corcega**" cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, cumpliendo así con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado "**Corcega**" la cantidad de \$9,482.50 (Nueve mil cuatrocientos ochenta y dos pesos 50/100 M.N.), en un plazo no mayor a 10 días hábiles, así como los servicios prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente.

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe presentar copia de la Fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos; una vez validada la Fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$251,565.86 (doscientos cincuenta un mil quinientos sesenta y cinco pesos 86/100 MN) correspondiente al diez por ciento (10%) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado "**Corcega**" la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

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

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a "Alttá Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Corcega**", ubicado Cerrada Viura número 1611, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

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

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

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

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

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

Con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Atentamente

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 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 al 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.

**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 12 de junio de 2024, dirigido al Lic. Alejandro Sterling Sánchez, Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Ing. José Lecona García, representante legal de la persona moral denominada Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., **solicitó la Autorización del Reconocimiento Administrativo de Causahabencia de las Etapas 3, 4, 8, 9 y 10 del Fraccionamiento denominado “Hacienda Santa Rosa”,** ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

### **DICTAMEN TÉCNICO**

**1.** Mediante Escritura Pública número 25,427 de fecha 23 de febrero de 1989, pasada ante la fe del Lic. Sergio López Rivera, Notario Público asociado número 64 de la demarcación notarial de Guadalajara, Jalisco, instrumento inscrito en la sección de comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Culiacán, Sinaloa, bajo el folio 160 del libro 172, se hace constar la protocolización de la constitución de la empresa denominada “Proyectos Inmobiliarios de Culiacán”, Sociedad Anónima de Capital Variable y así mismo se acredita ser propietaria de los predios en los que se ubica el Fraccionamiento “Hacienda Santa Rosa”, con superficies de 1,207,090.165 m<sup>2</sup>.

**2.** Mediante Escritura Publica número 37,952 de fecha 8 ocho de diciembre de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Díaz Salazar, Notario Público número 134 de Culiacán, Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en los folios reales 367981/7 y 367982/7 de fecha 27 veintisiete de enero de 2012, se hizo constar el contrato de compraventa de inmuebles que celebraron de una primera parte, como vendedora, la sociedad mercantil denominada "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y como parte compradora, "IXE BANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, actuando en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso con Actividad Empresarial e Irrevocable identificado con el número "F/887" (letra "F" diagonal ocho, ocho, siete), con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada "CONSTRUCCIONES ARIT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como constructor, respecto de los siguientes inmuebles:

a) **Superficie de terreno de 68,082.15 m<sup>2</sup>**, que se desprende del predio conocido como Etapa 9 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, la cual consta de una superficie de total de 195,305.134 m<sup>2</sup>, se excluyen las siguientes áreas identificadas como destinos de vialidades de 66,959.33 m<sup>2</sup>, área verde de 51,208.47 m<sup>2</sup>, equipamiento urbano de 5,431.04 m<sup>2</sup>, infraestructura CFE de 21.81 m<sup>2</sup>, infraestructura CEA de 493.76 m<sup>2</sup>, canal de 68.74 m<sup>2</sup>, talud de 2,706.86 m<sup>2</sup> y será objeto de la presente operación la superficie de 68,082.22 m<sup>2</sup> identificada con clave catastral: 1403060001140003.

b) **Superficie de terreno de 52,119.07 m<sup>2</sup>**, que se desprende del predio conocido como Etapa 10 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, la cual consta de una superficie de total de 111,855.74 m<sup>2</sup>, se excluyen las siguientes áreas identificadas como destinos de vialidades de 29,970.78 m<sup>2</sup>, área verde de 24,513.90 m<sup>2</sup>, equipamiento urbano de 3,875.20 m<sup>2</sup>, infraestructura CFE de 13.50 m<sup>2</sup>, talud de 1,366.97 m<sup>2</sup> y será objeto de la presente operación la superficie de 52,115.39 m<sup>2</sup>, identificado con clave catastral 140306001140004.

**3.** Mediante Escritura Pública número 42,934 de fecha 05 de junio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Díaz Salazar, Notario Público número 134 de Culiacán, Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio real número 286372/14 de fecha 04 de octubre de 2013, se hizo constar el contrato de compraventa, que celebraron de una primera parte, como vendedora, la sociedad mercantil denominada "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y como parte compradora, "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,

actuando en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso con Actividad Empresarial e Irrevocable identificado con el número "744746", con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como constructor, respecto del siguiente inmueble: **Superficie de terreno de 41,465.67 m<sup>2</sup>, identificada como área vendible, la cual se desprende del predio conocido como Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

4. Mediante Escritura Pública número 42,935 de fecha 05 de junio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Díaz Salazar, Notario Público número 134 de Culiacán, Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio real número 286373/40 de fecha 04 de octubre de 2013, se hizo constar, el contrato de compraventa, que celebraron de una primera parte, como vendedora, la sociedad mercantil denominada "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y como parte compradora, "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, actuando en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso con Actividad Empresarial e Irrevocable identificado con el número "744746", con la comparecencia de la sociedad mercantil "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como el constructor, respecto del siguiente inmueble: **superficie de terreno de 40,930.62 m<sup>2</sup> identificada como área vendible, la cual se desprende del predio conocido como Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, de una superficie total de 73,209.983 m<sup>2</sup>.**

5. Mediante Escritura Pública número 2,225 de fecha 16 de noviembre de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Gastélum Carlón, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 240 de la ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 14775, el día 29 de noviembre de 2022, la sociedad mercantil denominada "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de domino a favor de los señores José Lecona García y Roberto Rafael Moyers Salas.

6. Mediante Escritura Pública número 40,971 de fecha 07 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría número 35 de esta Demarcación de la que es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, se hace constar el otorgamiento de poderes a la señora Hilda García Jimeno Alcocer y el Señor José Lecona García, poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de domino, poder general cambiario, otorgados por el señor Luis Alfonso García Alcocer como administrador único de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V.

7. Mediante Escritura Pública número 2,950 de fecha 10 de abril de 2000, pasada ante la fe del Lic. Miguel Calzada Mercado, Notario Público adscrito a la Notaría número 34 de la que es Titular el Lic. Jesús María Rodríguez, instrumento inscrito en el Registro Público del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 6963/1 de fecha 18 de enero de 2001, se hace constar la comparecencia de la Señora Carmen Alcocer Pozo y el Señor Luis Alfonso García Alcocer, con el objeto de formalizar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V., en la que se nombra como administrador único de la sociedad para gozar de sus funciones con un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración y de dominio al señor Luis Alfonso García Alcocer.

8. Mediante Escritura Pública número 37,066 de fecha 28 de septiembre de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Díaz Salazar, Notario Público número 134 de Culiacán, Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el folio real número 367980/9 de fecha 24 de noviembre de 2011, se hizo constar el contrato de compraventa de inmuebles, que celebraron de una primera parte, como vendedora, la sociedad mercantil denominada "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y como parte compradora, "IXE BANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, actuando en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso con Actividad Empresarial e Irrevocable identificado con el número "F/887, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada "CONSTRUCCIONES ARIT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como constructor, respecto del siguiente inmueble: **Predio conocido como Etapa 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Hacienda Santa Rosa, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui-Montenegro, Kilómetro 1+1000, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro y que corresponden a áreas vendibles 59,822.15 m<sup>2</sup>, identificados como lotes y manzanas del Fraccionamiento con clave catastral 1403060001140002.**

9. Mediante Escritura Pública número 56,266 de fecha 05 de abril de 2022, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número 00367982/0014, 00367981/0014 de fecha 08 de julio

de 2022, se hace la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso ad corpus a plazos y con reserva de dominio que celebran Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M Grupo Financiero del Banorte, división fiduciaria, como causahabiente de IXE Banco, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria en el fideicomiso empresarial e irrevocable con número f/887 y en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y/o la parte transmitente y por otra parte la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V., representada por su Apoderado Legal el Ing. José Lecona García de las Etapas 9 y 10 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

- Etapa 9 con una **Superficie de 68,082.15 m<sup>2</sup>**, se excluyen las siguientes áreas identificadas como destinos de vialidades de 66,959.33 m<sup>2</sup>, área verde de 51,208.47 m<sup>2</sup>, equipamiento urbano de 5,431.04 m<sup>2</sup>, infraestructura CFE de 21.81 m<sup>2</sup>, infraestructura CEA de 493.76 m<sup>2</sup>, canal de 68.74 m<sup>2</sup> talud de 2,706.86 m<sup>2</sup> y será objeto de la presente operación la superficie de 68,082.22 m<sup>2</sup> identificada con clave catastral 1403060001140003.
- Etapa 10 con una **Superficie de terreno de 52,119.07 m<sup>2</sup>**, se excluyen las siguientes áreas identificadas como destinos de vialidades de 29,970.78 m<sup>2</sup>, área verde de 24,513.90 m<sup>2</sup>, equipamiento urbano de 3,875.20 m<sup>2</sup>, infraestructura CFE de 13.50 m<sup>2</sup>, talud de 1,366.97 m<sup>2</sup> y será objeto de la presente operación la superficie de 52,115.39 m<sup>2</sup>, identificado con clave catastral 1403060001140004.

**10.** Mediante Escritura Pública número 56,267 de fecha 05 de abril de 2022, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00286372/0019, 00286373/0045 y 00286373/0044 de fecha 28 de julio de 2022, se hace contar:

- LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA que otorga "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de "EL BANCO", en favor de la sociedad mercantil denominada "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.
- LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA que otorga "ARRENDADORA Y FACTOR BANORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERO DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en favor de en favor de la sociedad mercantil denominada "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.
- LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO AD CORPUS, A PLAZOS Y CON RESERVA DE DOMINIO, que celebran, por una parte "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciaria en el Fideicomiso con Actividad Empresarial e irrevocable identificado con el número 744746, y en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y/o la parte transmitente y por otra parte la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Inmobiliaria Cordillera, S.A. de C.V., representada por su Apoderado Legal el Ing. José Lecona García, en su parte de adquirente:
- Respecto del siguiente inmueble: superficie de terreno de 41,465.67 m<sup>2</sup>, identificada como área vendible, la cual se desprende del predio conocido como **Etapas 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa"**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui- Montenegro, Kilómetro 1+1000, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui
- Respecto del siguiente inmueble: superficie de terreno de 40,930.62 m<sup>2</sup> identificada como área vendible, la cual se desprende del predio conocido como **Etapas 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa"**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui- Montenegro, Kilómetro 1+1000, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie total de 73,209.983 m<sup>2</sup>.

**11.** Mediante Escritura Pública número 59,265 de fecha 28 de diciembre 2023, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00367980/0016, 00367980/0017 y 00367980/0018 de fecha 21 de marzo de 2024, se hace constar:

- LA PROTOCOLIZACIÓN del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de octubre de 2023 emitido por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Estado Querétaro, en el cual se autorizó a revocar su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de enero de 2012, que se otorga a solicitud de la sociedad mercantil

denominada "INMOBILIARIA CORDILLERA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su apoderado legal, el señor JOSÉ LECONA GARCÍA, con la comparecencia y consentimiento de BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario en el Fideicomiso con Actividad Empresarial e Irrevocable identificado con el número "F/887", en su carácter de "FIDUCIARIO", "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su apoderado legal, el señor JOSÉ LECONA GARCÍA.

- LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA que otorga "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de "EL BANCO", en favor de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario en el Fideicomiso con Actividad Empresarial e Irrevocable identificado con el número "F/887".
- LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO AD CORPUS, A PLAZOS Y CON RESERVA DE DOMINIO, que celebran, por una parte "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario en el Fideicomiso con Actividad Empresarial e Irrevocable identificado con el número "F/887", en su carácter de FIDUCIARIO del FIDEICOMISO y/o "LA PARTE TRANSMITENTE", y por otra parte, la sociedad mercantil denominada **"INMOBILIARIA CORDILLERA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto como ha quedado dicho, en lo sucesivo "LA PARTE ADQUIRENTE"**.

**12.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de febrero de 2005, se autorizó el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica a Uso Habitacional, Comercial, Servicios, Equipamiento Educativo y Mixto, con densidad de población de 200 hab./Ha. (H2), para el predio ubicado en Carretera a Santa Rosa Jáuregui, Montenegro km 1+000, conformado por los inmuebles conocidos como Rancho El Mezquite, Rancho La Gota y Rancho Yolotl, con superficie total de 1'335,191.5001 m<sup>2</sup>, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**13.** Presenta copia del Título de Concesión número 08QRO104547/12AMDL07, de fecha 18 de junio de 2007 a favor del C. Juan Manuel Cabrera Santoveña, para el predio conocido como Rancho La Gota en la Ex Hacienda de Montenegro; para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo por un volumen de 398,691.00 metros cúbicos anuales, bajo los términos del título.

**14.** Presenta copia del Título de Concesión número 08QRO104548/12IMDL07, de fecha 18 de junio de 2007, a favor del C. Juan Manuel Cabrera Santoveña, para el predio conocido como Rancho La Gota en la Ex Hacienda de Montenegro; para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo por un volumen de 711,860.00 metros cúbicos anuales, bajo los términos del título.

**15.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2007, se autorizó el Incremento de Densidad de Población de 200 hab./Ha. (H2), a 300 hab./Ha. (H3), para los predios conocidos como Rancho El Mezquite, La Gota y Yolotl, ubicados en la carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro km 1+000, con una superficie de 1'335,191.50 m<sup>2</sup>.

**16.** La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio con Folio 115/08, de fecha 05 de febrero de 2008, emitió la factibilidad para el suministro de servicios de energía eléctrica, al Fraccionamiento denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Km. 1+000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.

**17.** Mediante oficio con folio VE/0234/2008, de fecha 07 de marzo de 2008 la Comisión de Estatal de Aguas emite la factibilidad condicionada de otorgamiento del servicio de agua potable para 700 viviendas en los predios conocidos como Rancho El Mezquite, La Gota y Yolotl, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro Km. 1+000, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**18.** La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el Dictamen de Uso de Suelo número 2008-1020 de fecha 12 de marzo de 2008, mediante el cual se dictaminó factible ubicar 7,270 viviendas en el predio ubicado en Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro Km. 1+000, para una fracción con superficie total de 1'207,090.17 m<sup>2</sup>.

**19.** Mediante Escritura Pública número 68,583 de fecha 18 de agosto de 2008, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la transmisión de propiedad por donación, que realiza de una primera parte la sociedad mercantil denominada "Proyectos Inmobiliarios de Culiacán", S. A. de C. V., representada por su apoderado legal el Arq. Francisco Javier Espinosa Santoveña,

como "Donante", y de una segunda parte el "Municipio de Querétaro", representado por los señores Lic. Manuel González Valle, Lic. María Dolores Andrade Cruz y Lic. J. Apolinar Casillas Gutiérrez, en su carácter de Presidente Municipal, Regidor, Síndico Municipal y Secretario del Ayuntamiento, respectivamente como "Donatario"; respecto a una superficie de 40,103.090 m<sup>2</sup> por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 119,972.020 m<sup>2</sup> por concepto de áreas verdes correspondientes al 13.261% de la superficie total del Fraccionamiento denominado "Hacienda Santa Rosa", así como una superficie de 431,921.085 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades dentro del mismo.

Dicho instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios 00286532/01, 00286533/01, 00286534/01, 00286535/01, 00286536/01, 00286537/01, 00286538/01, 00286539/01, 00286540/01, 00286541/01, 00286542/01, 00286543/01, 00286545/01, 00286546/01, 00286547/01, 00286548/01, 00286449/01, 00286550/01, 00286551/01, 00286552/01, 00286553/01, 00286554/01 y 00286555/01, todos con fecha 3 de octubre de 2008.

**20.** Mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/8006/2008 de fecha 24 de octubre de 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro Km. 1+000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a una modificación en las manzanas 170 a la 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185 a la 189 y 191.

**21.** En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro Km. 1+000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

**22.** Mediante oficio SEDESU/SSMA/0164/2009 de fecha 13 de marzo de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Procedencia de Autorización en Materia de Impacto Ambiental a favor de "Proyectos Inmobiliarios de Culiacán", Sociedad Anónima de Capital Variable, para 920 viviendas, adicionales a las 1,565 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha 2,485 viviendas autorizadas; debiendo dar cabal cumplimiento a lo señalado en la autorización de Procedencia en Materia de Impacto Ambiental emitido mediante oficio número SEDESU/SSMA/0300/2008 de fecha 05 de agosto de 2008.

**23.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/1071/2010, de fecha 30 de marzo de 2010, otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro Km. 1+000, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad; debido a la modificación de 7 a 10 Etapas, la disminución de 2,088.54 m<sup>2</sup> en la superficie vendible habitacional y de 35.57 m<sup>2</sup> en la superficie del canal; y al incremento de 92.17 m<sup>2</sup> en la superficie de infraestructura de la CFE y de 2,139.95 m<sup>2</sup>, en la superficie por restricción de planta de tratamiento, sin modificar las áreas que se transmiten al Municipio.

**24.** Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, de fecha 16 de junio de 2010, se emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro Kilómetro 1+000, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación de 7 a 10 Etapas.

**25.** Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, de fecha 20 de agosto de 2010, identificado con el Expediente identificado con folio EXP. 25/10, se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 6, 7 y 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro Kilómetro 1+000, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**26.** El Departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/787/2010 de fecha 24 de agosto de 2010, autorizó el Proyecto de Alumbrado Público de las Etapas 6, 7 y 8 del Fraccionamiento denominado "Hacienda Santa Rosa".

**27.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, emitió la Autorización al Proyecto de Arquitectura del Paisaje y Sistema de Riego para las Áreas Verdes de la Etapa 9 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/368/2011, de fecha 8 de noviembre de 2011.

**28.** Mediante oficio número SSPM/DTM/IT/421/11, de fecha 22 de noviembre de 2011, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, a través de la Dirección de Tránsito, emitió la ratificación del Dictamen de Impacto Vial número

SSPM/DT/IT/1285/2008, para el Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", con un total de 7,270 viviendas y zona comercial y/o de servicios, de conformidad con el Uso de Suelo número 2008-2010 autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**29.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de enero de 2012, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 4, Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 8 y Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

**30.** Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de agosto de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Hacienda Santa Rosa", ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

**31.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de octubre de 2023 emitido por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, se autorizó a revocar su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de enero de 2012, que se otorga a solicitud de la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA CORDILLERA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su apoderado legal, el señor JOSÉ LECONA GARCÍA, con la comparecencia y consentimiento de BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario en el Fideicomiso con Actividad Empresarial e Irrevocable identificado con el número "F/887", en su carácter de "FIDUCIARIO", "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su apoderado legal, el señor JOSÉ LECONA GARCÍA.

**32.** La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el Recibo Oficial de pago número B-187793 de fecha 30 de enero de 2024, por el concepto de pago del Impuesto Predial para el Fraccionamiento denominado "Hacienda Santa Rosa", Etapa 3, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**33.** La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el Recibo Oficial de pago número B-187806 de fecha 30 de enero de 2024, por el concepto de pago del Impuesto Predial para el Fraccionamiento denominado "Hacienda Santa Rosa", Etapa 4, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**34.** La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el Recibo Oficial de pago número Z-9850864 de fecha 22 de febrero de 2024, por el concepto de pago del Impuesto Predial para el Fraccionamiento denominado "Hacienda Santa Rosa", Etapa 8, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**35.** La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el Recibo Oficial de pago número B-187800 de fecha 30 de enero de 2024, por el concepto de pago del Impuesto Predial para el Fraccionamiento denominado "Hacienda Santa Rosa", Etapa 9, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**36.** La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el Recibo Oficial de pago número B-187802 de fecha 30 de enero de 2024, por el concepto de pago del Impuesto Predial para el Fraccionamiento denominado "Hacienda Santa Rosa", Etapa 10, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**37.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 3 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$2,709.90 (Dos mil setecientos nueve pesos 90/100 M.N.).

**38.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por el concepto de los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 4 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$2,709.90 (Dos mil setecientos nueve pesos 90/100 M.N.).

**39.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por el concepto de los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 8 del Fraccionamiento Denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, la cantidad de \$2,709.90 (Dos mil setecientos nueve pesos 90/100 M.N.).

**40.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por el concepto de los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 9 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, la cantidad de \$2,709.90 (Dos mil setecientos nueve pesos 90/100 M.N.).

**41.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas, por el concepto de los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 10 del Fraccionamiento Denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 empresa denominada** Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **de la Etapa 3 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 2.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada** Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **de la Etapa 4 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 3.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada** Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **de la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 4.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada** Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **de la Etapa 9 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 5.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada** Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **de la Etapa 10 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 6.** 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 del Municipio de Querétaro, por el concepto de los:
  - Servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 3 Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, la cantidad señalada en el considerando 37 del presente Dictamen Técnico.

- Servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 4 Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, la cantidad señalada en el considerando 38 del presente Dictamen Técnico.
  - Servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 8 Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, la cantidad señalada en el considerando 39 del presente Dictamen Técnico.
  - Servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 9 Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, la cantidad señalada en el considerando 40 del presente Dictamen Técnico.
  - Servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 10 Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, la cantidad señalada en el considerando 41 del presente Dictamen Técnico.
7. 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.
  8. **El Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia** a la empresa denominada Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **en la Etapa 3, Etapa 4, Etapa 8, Etapa 9 y Etapa 10 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, es para las superficies vendibles, por lo que se excluye el equipamiento urbano, área verde, vialidades, infraestructura de la CEA e infraestructura CFE.
  9. La Sociedad Mercantil denominada Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., a través de su Representante Legal, debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes emitidos por autoridad Federal, Estatal y Municipal, así como los 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.
  10. 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.
  11. 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.
  12. 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.
  13. En los lotes con uso de suelo comercial no se podrá ubicar vivienda, 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, deben conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
  14. 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.
  15. 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.
  16. 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.

17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad con el 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.

**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 empresa denominada** Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **de la Etapa 3 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**SEGUNDO.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada** Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **de la Etapa 4 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**TERCERO.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada** Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **de la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**CUARTO.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada** Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **de la Etapa 9 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**QUINTO.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **autoriza el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada** Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **de la Etapa 10 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

**SEXTO.** 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 del Municipio de Querétaro, por el concepto de los:

- Servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 3 Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, la cantidad señalada en el considerando 37 del presente Dictamen Técnico.
- Servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 4 Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, la cantidad señalada en el considerando 38 del presente Dictamen Técnico.
- Servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 8 Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, la cantidad señalada en el considerando 39 del presente Dictamen Técnico.
- Servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 9 Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, la cantidad señalada en el considerando 40 del presente Dictamen Técnico.
- Servicios prestados por la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 10 Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, la cantidad señalada en el considerando 41 del presente Dictamen Técnico.

**SÉPTIMO.** 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.

**OCTAVO. El Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia** a la empresa denominada Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., representada por el Ing. José Lecona García, **en la Etapa 3, Etapa 4, Etapa 8, Etapa 9 y Etapa 10 del Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa**, ubicado en la Carretera Santa Rosa Jáuregui, Montenegro, Kilómetro 1+1000, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, es para las superficies vendibles, por lo que se excluye el equipamiento urbano, área verde, vialidades, infraestructura de la CEA e infraestructura CFE.

**NOVENO.** La Sociedad Mercantil denominada Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V., a través de su Representante Legal, debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes emitidos por autoridad Federal, Estatal y Municipal, así como los 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.

**DÉCIMO.** 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 PRIMERO.** 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 SEGUNDO.** 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 TERCERO.** En los lotes con uso de suelo comercial no se podrá ubicar vivienda, 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, deben conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO CUARTO.** 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 QUINTO.** 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 SEXTO.** 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 SÉPTIMO.** 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 OCTAVO.** 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 NOVENO.** 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.

**VIGÉSIMO.** El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad con el 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.

## **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 Santa Rosa Jáuregui y al Ing. José Lecona García, Representante Legal de Inmobiliaria Cordillera, S.A de C.V.

**Querétaro, Querétaro, a 30 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**

**Secretaría de Servicios Públicos Municipales  
Dirección de Aseo y Alumbrado Público  
Oficio: SSPM/DAAP/858/2024  
Asunto: Ratificación de Dictamen Técnico  
Querétaro, Qro., 15 de agosto del 2024**

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

A través de este medio reciba un cordial saludo, asimismo, le informo que en virtud de haber dado cumplimiento con lo establecido en los **Artículos 15 y 19 del "Reglamento para la Entrega Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro"** publicado en la **Gaceta Oficial No. 76 Año III del 30 de julio del 2024**, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público ratifica el **Dictamen Técnico aprobado**, a través del Oficio No **SSPM/DAAP/663/2024** emitido el **11 de julio del presente**, por lo que no encuentra inconveniente respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de alumbrado público.

<b>Colonia o vialidad</b>	<b>Delegación</b>	<b>Observaciones</b>
<b><u>Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte</u></b>	<b>Villa Cayetano Rubio</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se informó que las instalaciones de la red de alumbrado cumplen con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público.</li><li>• Se brinda Visto Bueno del presupuesto actualizado de la obra en mención, a través del Oficio No. SSPM/DAAP/ALU/659/2024.</li><li>• El Desarrollador ha exhibido la póliza de fianza a favor del Municipio de Querétaro con fecha de expedición del 13 de agosto del 2024, por vía del Oficio sin número.</li></ul>

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

Sin otro particular.

Atentamente,  
**"Querétaro, La Ciudad que queremos"**

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



QUERÉTARO  
— MUNICIPIO —

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2021-2024