

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

30 de septiembre de 2024 · Año III · No. 81

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 17 214 008, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 10 Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 17 Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 15 027 066, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 23 Acuerdo por el que se Revoca su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio de 2023, en el Punto 8, Apartado VI, Inciso 10), del Orden del Día y se Autoriza la Relotificación de la Nomenclatura, Ratificación de la Autorización para Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento “Hacienda El Campanario”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 39 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 47 Acuerdo por el que se autoriza suscribir en representación del Municipio de Querétaro, un contrato de prestación de servicios de operación de biométricos.
- 50 Acuerdo por el que se reconoce como beneficiario de la finada MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA al ciudadano PORFIRIO MORENO MARTÍNEZ y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte.
- 53 Acuerdo por el que se aprueba la aplicación de recursos para la Ejecución de Obras Públicas Municipales.
- 56 Acuerdo por el que se autoriza suscribir en representación del Municipio de Querétaro, un contrato de prestación de Servicios de Administración, Operación y Resguardo del Centro de Atención Telefónica (CAT) 070.
- 59 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.
- 72 Oficio No. SEDES0/DDU/COU/FC/475/2024, de fecha 15 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 “Sabaia”, ubicado en Cerrada Chardonnay número 1501, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

- 75 Oficio No. SEDESOC/DDU/COU/FC/449/2024, 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 “Terra Alta”, ubicado en Cerrada Airen número 1601, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 78 Oficio No. SEDESOC/DDU/COU/FC/448/2024, 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 “San Juan”, ubicado en calle Cerrada Pinot número 1531, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 81 Oficio No. SEDESOC/DDU/COU/FC/474/2024, de fecha 15 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 “Mendoza”, ubicado en Avenida Sauvignon número 1570, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 84 Oficio No. SEDESOC/DDU/COU/FC/476/2024, de fecha 15 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 “Balatón”, ubicado en Cerrada Tempranillo número 101, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 87 Oficio No. SEDESOC/DDU/COU/FC/447/2024, 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 “Navarra”, ubicado en calle Cerrada Airen número 1620, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 90 Oficio No. SOPM/DO/1686/2024, de fecha 05 de septiembre de 2024, emitido por el Director de Operaciones de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, consistente en el Dictamen Técnico, respecto a la autorización de la entrega-recepción definitiva de las obras de urbanización del Fraccionamiento “Misión Punta La Joya”, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 91 Oficio No. SSPM/DAAP/918/2024, de fecha 20 de agosto de 2024, emitido por el Director de Aseo y Alumbrado Público, consistente en el Dictamen Técnico aprobado, por lo que no encuentra inconveniente respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de alumbrado público, del Fraccionamiento Misión Punta La Joya (Vialidades Principales), Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 92 Oficio No. SEMOV/1203/2024, de fecha 04 de septiembre de 2024, emitido por el Secretario de Movilidad, consistente en el Dictamen Técnico de Señalamiento Vial y Dispositivos de Seguridad del Fraccionamiento Misión Punta La Joya.
- 94 Procedimiento para Declarar la Ilocalización de Desarrolladores – Entrega por Asociación de Colonos o Representante Común.

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

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de agosto 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 17 214 008, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

CONSIDERANDO:

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

5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, 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 14 de marzo de 2024, signado por el Ciudadano Juan Francisco Fernández Fernández de Jáuregui, en su carácter de propietario del predio ubicado en la Calle Santa Martha número 141, Colonia Vista Alegre Segunda Sección, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, identificado con la clave catastral 14 01 001 17 214 008, con superficie de 120.00 metros cuadrados, solicita el cambio de uso de suelo, de uso habitacional con densidad media intensiva (H-MdI) a uso habitacional mixto medio (HMM-Md), a fin de realizar el proyecto de un Centro de Educación Neurodivergente, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **33/DAI/2024**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la escritura pública número 2,892, de fecha 11 de abril de 2007, pasada ante a fe del licenciado Samuel Palacios Alcocer, notario público titular de la notaría pública número 27, 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 Real Inmobiliario 0008679/0012, en fecha 14 de abril de 2008.

10. Con fecha 17 de julio de 2024, el solicitante ingresó en esta Secretaría, un escrito en donde se manifiesta el visto bueno de los vecinos colindantes al predio en estudio, en el cual se menciona no tener inconveniente alguno para que se realice el proyecto referido, así mismo, anexa al escrito copia de las identificaciones expedidas por el Instituto Nacional Electoral, de los vecinos colindantes.

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, 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.

12. A través del oficio número **SAY/DAI/443/2024**, de fecha 15 de marzo 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 065/24, a través del oficio **SEDESO/DDU/COU/522/2024**, recibido con fecha 06 de agosto 2024, del cual se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante la escritura pública Núm. 2,892 de fecha 11 de abril de 2007, documento pasado ante la fe del Lic. Samuel Palacios Alcocer, Notario Público Titular Núm. 27, de este distrito judicial, mediante el cual comparece de una parte y como vendedor el C. Flavio Octavio Lugo Muñoz Ledo, en su carácter de apoderado de los CC. Domingo Ramírez Romero y Verónica Souza Calderón y en segunda parte como comprador el C. Juan Francisco Fernández Fernández de Jáuregui, a efecto de formalizar el contrato de compraventa y cancelación

hipotecaria; la presente escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la compraventa del inmueble con Núm. de folio 00008679/0012 y la cancelación hipotecaria con el folio inmobiliario 00008679/0011, ambos con fecha 14 de abril de 2008.

Cabe resaltar que, en el antecedente de la citada escritura, se hace referencia al predio identificado como lote de terreno y casa habitación sobre el construido marcado con el número 33 de la manzana XXIX, de la calle Santa Martha Núm. 141 de la colonia Vista Alegre Maxel, de esta ciudad de Querétaro, con una superficie de 120.00 m² con clave catastral 14 01 001 172 14 008.

2. De consulta al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 74 del día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio cuenta con un uso de suelo de Habitacional densidad media (H-Mdl), ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

3. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el dictamen de uso de suelo y factibilidad de giro SAREDUF201911598 de fecha 31 de diciembre de 2019, en el cual señala que el predio ubicado en calle Santa Martha Núm. 141, colonia Vista Alegre, segunda sección, se encuentra localizado en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha (H4), por lo que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar; un local comercial y de servicios anexo a casa habitación.

Adicionalmente se señala que la superficie del local no debe ser mayor a 40.00 m² de construcción; así mismo se dictamina no factible el giro de consultorio de terapia ocupacional y del habla, toda vez que no respeta el área de cochera de la vivienda existente.

4. Con la finalidad de conocer los alcances del proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio en estudio, el solicitante presenta una propuesta de proyecto que consiste en una edificación de tres niveles que cuenta con los siguientes espacios:

Primer nivel: Acceso principal, una habitación, dos áreas de usos múltiples, cocina, baño completo, patio de servicio, área de escaleras.

Segundo Nivel: área de escaleras, tres cuartos, dos áreas de usos múltiples, dos baños completos, una terraza.

Tercer Nivel: área de escaleras, dos cuartos, un baño, 2 terrazas.

5. El fraccionamiento Vista Alegre, corresponde a un desarrollo que se ubica en una zona en la que predomina la vivienda unifamiliar desarrollada en uno y dos niveles, no obstante al oriente de la ubicación del predio en estudio, se localiza la vialidad denominada Avenida del Parque, en la cual dadas sus características urbanas, se han establecido actividades comerciales y de servicios, que van desde comercios locales y de bajo impacto, hasta actividades de alto impacto, considerando que sobre la citada vialidad se cuenta con condiciones para el establecimiento de actividades como la propuesta, a fin de conservar el uso habitacional al interior del fraccionamiento y no así modificar la estructura habitacional al interior del fraccionamiento, conservando con ello las actividades habitacionales y evitando su desplazamiento de usos habitacionales garantizando la habitabilidad al interior del fraccionamiento.

6. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observa que el predio se localiza en la esquina conformada por las calles Santa Martha y Mimihauapan, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica que se encuentran en regular estado de conservación, contando al frente del predio con guarderías y banquetas de concreto, adicionalmente se observa que al interior del fraccionamiento predomina el uso habitacional unifamiliar en viviendas desarrolladas en dos niveles, así mismo se observa que al interior del predio en estudio, se localiza una edificación de tres niveles, que si bien corresponde a un vivienda, se observa que se cuenta con un espacio que posiblemente corresponda a un local para actividades comerciales y/o de servicios, careciendo el inmueble de área de estacionamiento y contando con parámetros normativos mayores, adicionalmente se observa que la zona cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público, y a una distancia cercana se cuenta con el paso de transporte público, que cuenta con una frecuencia de servicio regular.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez verificado lo solicitado, se pone a consideración del H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitado para el predio ubicado en la esquina conformada por las calles Santa Martha y Mimihauapan, identificado con el número 141 de la calle Mimihauapan en la colonia Vista Alegre, que cuenta con clave catastral 14 01 001 172 14 008 y superficie de 120.00 m², ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, determinar al respecto y en caso de que se autorice lo solicitado, se recomienda que se dé cumplimiento a lo siguiente:

Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de los permisos que requiera para la regularización del proyecto conforme al uso y la normatividad solicitada, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.

- *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.*
- *Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento citado, 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.*
- *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 normativa por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.*
- *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**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”** La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita a través del oficio **SAY/1479/2024**, con fecha 7 de agosto de 2024, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y,

en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

14. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que **se considera viable el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 17 214 008, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de agosto del 2024, en el Punto 6, Apartado IV, Inciso 7, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 17 214 008, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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. Por tratarse de un predio que ya cuenta con construcción, mismo que no cumple con el número de cajones de estacionamiento necesarios para su funcionamiento, queda condicionado el presente Acuerdo, su proceso de regularización, así como las autorizaciones, permisos y licencias a garantizar contar con el área de cajones de estacionamiento requeridos por reglamento el cual deberá ser verificado físicamente por el área competente. El incumplimiento de esta condicionante será causa suficiente de revocación del presente acuerdo, así como las autorizaciones, permisos y licencias que de aquí se deriven.

DÉCIMO. 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 Josefa Vergara y Hernández y al ciudadano Francisco Fernández Fernández de Jáuregui."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE AGOSTO DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. ---

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de julio 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.
7. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

8. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 27 de marzo de 2024, el C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth, solicita el incremento de densidad, para el predio ubicado en Calle Acueducto de Zacatecas número 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015, radicándose dicha solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **037/DAI/2024**.

9. Mediante la escritura pública número 27,742, de fecha 13 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Juan Pablo Olivares Arana, Notario Titular de la Notaría Pública Número 11 de esta demarcación notarial, el solicitante adquirió el predio en estudio, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio real electrónico 135691/4, en fecha 14 de julio del año 2014.

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

11. Mediante oficio **SAY/DAI/589/2024**, la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en fecha 24 de abril de 2024, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el día 16 de julio de 2024, el dictamen técnico con folio **42/2024**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/0343/2024**, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Se acredita la propiedad del lote 15, manzana 3, ubicado en Calle Acueducto de Zacatecas Núm. 506, fraccionamiento Jurica Acueducto, a favor de C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth, mediante escritura pública Núm. 27,742 de fecha 13 de marzo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Pablo Olivares Arana, titular de la Notaría Pública Núm. 11, de esta ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 135691/0004 de fecha 14 de julio de 2014. Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas Núm. 506, cuenta con una superficie de 1,300.00 m².

2. De consulta al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74 el día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio cuenta con un uso de suelo Habitacional mixto densidad baja (HM-3-40-Bj) y se ubica en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

3. Cabe señalar que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2017, el H. Ayuntamiento de Querétaro, en sesión ordinaria de Cabildo, aprobó la Modificación a la normatividad por zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura máxima permitida, para el lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas Núm. 506, fraccionamiento Jurica Acueducto; ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

4. Posteriormente mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 4 de abril de 2019, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el incremento de densidad de población a 700 hab./ha. (H7), para el predio identificado como lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas Núm. 506, fraccionamiento Jurica Acueducto, identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015; ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

5. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió Dictamen de uso de suelo DUS201902612 de fecha 08 de marzo de 2019, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional, con densidad de población de 200 hab/ha, adicionalmente se indica que se pueden ubicar únicamente cinco (5) viviendas.

6. Posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió Viabilidad de Uso de Suelo IUS202404394 de fecha 11 de abril de 2024, en el que informa que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional mixto con densidad baja (HM-3-40-Bj) y se señala que se deberá respetar para su proyecto los siguientes coeficientes; Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 1.0, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 5.83, con una Altura máxima permitida de 4 niveles o lo equivalente a 15.79 metros, señalando que es viable ubicar 5 viviendas.

7.El solicitante presenta estudio elaborado por SOFTEC en octubre de 2023, en el cual se analiza una evaluación de mercado que permita identificar el mejor y más rentable uso inmobiliario de un predio, identificando tendencias, tamaño, y situación de mercado.

8. Conforme al escrito presentado por el solicitante, manifiesta su interés para obtener el incremento de viviendas adicionales para destinar en el predio un total de 36 departamentos con 64 cajones de estacionamiento, de acuerdo los siguientes espacios:

Sótano 1: en dicho nivel se consideran área de estacionamiento con capacidad para 31 vehículos, área de elevador, área de almacenamiento, área de escaleras, rampas vehiculares de acceso y salida, espacio para 10 bodegas.

Sótano 2: área de estacionamiento con capacidad para 33 vehículos, área de elevador, área de almacenamiento, área de escaleras, rampas vehiculares de acceso y salida, espacio para 10 bodegas.

Planta Baja: vestíbulo, área de ludoteca, área lúdica, área zen, área de elevadores, área de escaleras, sanitario y 6 departamentos.

1er. Nivel: área de elevadores, área de escaleras, vestíbulo, 10 departamentos.

2do. Nivel: área de elevadores, área de escaleras, vestíbulo, 10 departamentos.

3er. Nivel: área de elevadores, área de escaleras, vestíbulo, 10 departamentos.

Rooftop: área de elevadores, área de escaleras, gimnasio, área de sanitarios, cancha de padel, área de bodegas, área de lokers terraza.

9. Cabe destacar que con la superficie de terreno de 1,300.00 m², con que cuenta el predio, y el uso de suelo actual del mismo, es posible ubicar únicamente 5 viviendas, destacando que previamente ante el H. Ayuntamiento el promotor había solicitado el incremento de densidad de población, para desarrollar 18 viviendas, es decir 13 viviendas adicionales a las permitidas, situación que el H. Ayuntamiento de Querétaro en fecha 4 de abril de 2019, no autoriza, actualmente propone el desarrollo de 36 viviendas, es decir 31 viviendas adicionales a las permitidas.

10.El fraccionamiento Jurica Acueducto corresponde a un desarrollo diseñado para actividades habitacionales de tipo residencial medio a medio alta, sin embargo desde su autorización se consideró la posibilidad de utilizar los lotes para usos mixto con actividades comerciales y de servicios, así como el uso habitacional con densidad de población baja, similar a la de los fraccionamientos colindantes como: Alta Vista Juriquilla, Punta Juriquilla, Privada Juriquilla, etc., con acceso a través del Boulevard Universitario y el Boulevard Villas del Mesón, que comunican con el fraccionamiento Villas del Mesón y la zona de Juriquilla, existiendo en la zona y sus alrededores, centros educativos como la Universidad del Valle de México, lo que ha propiciado el establecimiento de usos comerciales y de servicios de mediana a alta intensidad en diversos lotes del fraccionamiento, incluyendo actividades educativas de nivel básico, así como plazas comerciales, centros de entretenimiento y academias, entre otros, con edificaciones desarrolladas en dos y tres niveles.

11.De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio se cuenta con una edificación en proceso de desarrollo que cuenta con un avance de obra considerable, con una construcción actualmente de 4 niveles y dos sótanos, en donde en los alrededores existe una entremezcla de usos comerciales, de servicios y habitacionales, existiendo en la zona infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, contando el fraccionamiento con una ocupación en sus lotes mayor al 90 %.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente y de visita a la zona, se pone a consideración la autorización para el incremento de 31 unidades adicionales a las autorizadas (departamentos tipo loft), para el predio identificado como lote 15, de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas Núm. 506, fraccionamiento Jurica Acueducto, identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015 y superficie de 1,300.00 m², en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y en caso de que se apruebe el incremento, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización para la autorización y/o regularización de la licencia de construcción, y permisos necesarios que permitan culminar los trámites correspondientes conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente.

- De ser requerido por el área administrativa correspondiente, se podrá solicitar al promovente que se dé cumplimiento a lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual refiere que "En construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes".

- El propietario deberá cubrir las sanciones que por ley correspondan respecto a los avances de construcción de la edificación que se llevó a cabo en el predio en estudio.

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, 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 los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, que incluya la dotación de banquetas 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 el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, y obtener las autorizaciones correspondientes.
- Con la presente autorización, no se aprueba la regularización del proyecto presentado, para lo cual en su momento se debe llevar a cabo el trámite correspondiente ante la autoridad municipal, debiendo presentar la documentación que le sea solicitada, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable para el desarrollo que se pretenda llevar a cabo.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada el incremento de viviendas solicitadas a las ya autorizadas, se deberá de respetar los parámetros normativos autorizados por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, para lo cual deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Programa de Desarrollo Urbano de Querétaro municipal correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

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

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

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

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

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, 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, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 181 015, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el considerando 11, de este instrumento.”**

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de julio del 2024, en el Punto 8, Apartado V, Inciso 11, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA, el Incremento de Densidad, para el predio identificado con clave catastral **14 01 001 23 181 015**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; de conformidad con el dictamen técnico, citado en el **considerando 11**, del presente Instrumento.

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

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

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

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

SEXTO. El solicitante deberá obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, 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 lo estipulado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. Con la presente autorización, no se aprueba la regularización del proyecto presentado, para lo cual en su momento se debe llevar a cabo el trámite correspondiente ante la autoridad municipal, debiendo presentar la documentación que le sea solicitada, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable para el desarrollo que se pretenda llevar a cabo, de conformidad con lo estipulado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

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

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

DÉCIMO. El solicitante deberá presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes, de conformidad con lo estipulado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

DÉCIMO PRIMERO. El solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, de conformidad con lo estipulado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

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

DÉCIMO TERCERO. El solicitante deberá garantizar desde el proyecto arquitectónico, contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios al interior del predio para el total del uso solicitado de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro; sin que exista la posibilidad de eximirlos de esta responsabilidad.

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

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

TRANSITORIOS:

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

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

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

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

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

SIN TEXTO

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR 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 el cambio de uso de suelo, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 15 027 066, Delegación Municipal Centro Histórico, que a la letra señala:

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

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

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

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

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

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

8. A través de los escritos recibidos en la Secretaría de Ayuntamiento en fecha 06 de junio de 2024 y 11 de julio de 2024, signados por el ciudadano Rene Benítez Nieto, propietario del predio ubicado en calle Fray Juan de Ugarte número 165, Fraccionamiento Quintas del Marqués, Delegación Municipal Centro Histórico, identificado con la clave catastral 14 01 001 15 027 066, solicita el cambio de uso de suelo a habitacional mixto medio densidad media (HMM-4-25-Md), así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del coeficiente de ocupación de suelo (COS) y el coeficiente de absorción de suelo (CAS), solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **074/DAI/2024**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la escritura pública número 39,953, de fecha 22 de diciembre de 2023, pasada ante la fe del licenciado Álvaro Guerrero Alcocer, notario público titular de la notaría pública número 3, 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 240996/1, en fecha 14 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 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

11. A través del oficio número **SAY/DAI/851/2024**, de fecha 12 de junio 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 081/24, a través del oficio **SEDESOS/DDU/COU/0596/2024**, recibido con fecha 04 de septiembre de 2024, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. A través de la escritura pública 39,953 de fecha 22 de diciembre del 2023, documento pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, titular de la Notaría Pública Número 3, de esta demarcación notarial del Estado de Querétaro, comparecen el C. René Benítez Nieto por propio derecho de la patria potestad del menor Bruno Benítez Zúñiga, en la que se formaliza el contrato de compraventa del predio identificado como lote 66, de la manzana 5 ubicado en la calle Fray Juan de Ugarte, fraccionamiento Quintas del Marqués, con superficie de 221.42 m², documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00240996/0001 de fecha 14 de mayo de 2024.

2. De acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74, de fecha 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio cuenta con un uso de suelo Habitacional mixto densidad Baja (HM-Bj).

3. Con fecha 30 de julio del 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el Dictamen de Uso de Suelo y Factibilidad de giro con folio AN201703326 para el predio ubicado en la calle Fray Juan de Ugarte Núm. 165, fraccionamiento Quintas del Marques, identificado con la clave catastral 14 01 001 15 027 066, con superficie de 221.42 m², el cual señala que el predio se encuentra localizado en zona Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), sobre vialidad primaria, en el que se dictamina factible el uso de suelo para un local comercial y un local de servicios.

4. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores inmediatos es que el interesado solicita el cambio de uso de suelo, así como la modificación a la normatividad por zonificación, respecto a los siguientes parámetros normativos:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.85	+ 0.25
Coefficiente de Absorción de Suelo (CAS)	15 %	10 %	- 5 %

5. Respecto al proyecto que se pretende desarrollar al interior del predio, el promovente no presenta propuesta alguna que permita conocer los alcances del mismo y el impacto que pudiese generar su autorización en las inmediaciones al predio.

6. El fraccionamiento Quintas del Marqués, corresponde a un desarrollo habitacional de vivienda unifamiliar de tipo residencial medio a medio alto con viviendas desarrolladas en uno y dos niveles, cabe señalar que el fraccionamiento, cuenta con zonas destinadas para actividades comerciales y de servicio y estas se ubican sobre la vialidad denominada Paseo Quintas del Marqués, la calle denominada Fray Luis de León, Fray Pedro de Córdoba y Fray Servando Teresa de Mier, vialidades sobre las cuales en los predios con frente a las mismas, se han establecido actividades comerciales y de servicios de primer contacto, a fin de preservar el uso habitacional en el resto de las calles del fraccionamiento, a fin de evitar que se pierda la habitabilidad en el mismo.

7. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que el predio se ubica en la esquina conformada por las calles Fray Luis de León y Fray Juan de Ugarte del fraccionamiento Quintas del Marqués, el cual cuenta con un uso habitacional predominante, con viviendas unifamiliares desarrolladas en uno y dos niveles, en donde las vialidades que dan frente al predio, se desarrollan a base de adocreto que se encuentra en regular estado de conservación, contando con guarniciones y banqueta de concreto al frente del predio en regular estado de conservación; al interior del predio se observó una construcción desarrollada en un nivel en mal estado y que al parecer se pretende remodelar; adicionalmente se verificó que la zona cuenta con infraestructura y servicios instalados y operando a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en la calle Fray Juan de Ugarte Núm. 165, fraccionamiento Quintas del Marqués, identificado con la clave catastral 14 01 001 15 027 066, con superficie de 221.42 m²; cuenta con condiciones de superficie y ubicación para que se otorgue el cambio de uso de suelo a uso Habitacional mixto medio densidad media (HMM-Md) y la Modificación de la normatividad por zonificación respecto, del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85, el Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 10 %, solicitada, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, determinar al respecto, y en caso de que se otorgue la modificación solicitada, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.

- Se debe garantizar que el acceso será únicamente a través de la Avenida Fray Luis de León.

- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- Si bien se autoriza el cambio de uso de suelo, se debe restringir el uso específico o giro de operación, pudiendo llevar a cabo las actividades de los usos indicados en el uso de suelo solicitado, con excepción de salones de baile, banquetes, eventos, fiestas y fiestas infantiles (con o sin consumo de bebidas alcohólicas).

- 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 normativa por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- 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.
- Es facultad y obligación de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”** La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/1769/2024**, de fecha 04 de septiembre 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 el cambio de uso de suelo, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 15 027 066, Delegación Municipal Centro Histórico.”**

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 VI, inciso 16 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo a Habitacional mixto medio densidad media (HMM-Md) así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral **14 01 001 15 027 066**, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, 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 11**, del presente Acuerdo.

SEXTO. El solicitante, deberá garantizar que el acceso al predio objeto del presente será únicamente a través de la avenida Fray Luis de León, de conformidad con el dictamen técnico citado en el considerando 11, del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. Si bien se autoriza el cambio de uso de suelo, se restringe el uso específico o giro de operación, pudiendo llevar a cabo las actividades de los usos indicados en el uso de suelo solicitado, con excepción de salones de baile, banquetes, eventos, fiestas y fiestas infantiles (con o sin consumo de bebidas alcohólicas, de conformidad con el dictamen técnico citado en el considerando 11, del presente Acuerdo.

OCTAVO. El solicitante, deberá obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean

consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

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

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

DÉCIMO PRIMERO. 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 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 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 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, 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 Rene Benítez Nieto."

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 DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO:

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de abril de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Revoca su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio de 2023, en el Punto 8, Apartado VI, Inciso 10), del Orden del Día y se Autoriza la Relotificación de la Nomenclatura, Ratificación de la Autorización para Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 10 FRACCIÓN IV Y V DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS 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. El artículo 10 fracción V, de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, establece la posibilidad de que los actos administrativos emitidos por la autoridad puedan ser revocados fundada y motivadamente, de manera suficiente, clara y precisa, considerando que toda autorización realizada por el Honorable Ayuntamiento genera a cargo del beneficiario, obligaciones que debe satisfacer en el plazo establecido para ello.
4. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de julio de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó en el Punto 8, Apartado VI, Inciso 10), del Orden del Día, el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación de la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 13 de noviembre de 2023, signado por el Ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Hacienda El Campanario S.A de C.V., informa: *“...Que por medio del presente escrito y en relación al Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de julio de 2023, en el que se autorizó*

(sic) la Relotificación, respecto de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano ubicado en el Fraccionamiento de tipo residencial denominado Hacienda El Campanario, Villa Cayetano Rubio en esta Ciudad, hago de su conocimiento que es interés de esta parte desistirme del Acuerdo antes mencionado en virtud de que mi representada está realizando modificaciones a la lotificación autorizada, por lo que resulta innecesario contar con dicha autorización por lo que mucho agradeceré tenga a bien a dejar sin efecto el acuerdo antes mencionado...”

6. En este sentido, mediante oficio SAY/DAI/1593/2023 de fecha 15 de noviembre de 2023, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de sus consideraciones respecto de lo solicitado, dependencia que da contestación a través del oficio DDU/COU/FC/377/2024, de fecha 26 de enero de 2024, el cual manifiesta lo siguiente: “...Al respecto le informo que una vez realizada la revisión correspondiente a su solicitud, esta Dirección de Desarrollo Urbano, técnicamente considera viable la cancelación de la Relotificación de la Nomenclatura, Ratificación de la Autorización para Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano del Fraccionamiento denominado “Hacienda El Campanario, aprobada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio de 2023...”

7. Derivado de lo anterior, el día 09 de enero de 2024, se ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento los escritos signados por el Ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Hacienda El Campanario S.A de C.V., a través del cual solicita: “... Relotificación, ratificación de nomenclatura, renovación de la venta provisional de lotes, respecto de la Zona I y II Gran Vestíbulo Urbano, ubicado en el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...” Radicándose dicha petición bajo el número de expediente **06/DVCR F7.**

8. Mediante Escritura Pública número 77,525, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, en ese entonces Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 7, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la personalidad del promovente, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 1024/1, el día 09 de junio del año 2011.

8.1. Mediante Escritura Pública número 24,693, de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo Espinosa Rivera, en ese entonces Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 10, de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se constituye formalmente la sociedad mercantil denominada “Hacienda El Campanario” S.A. de C.V., documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de esta Ciudad de Santiago de Querétaro bajo la partida número 92, del Libro XCIX, Sección Comercio, con fecha 06 de septiembre de 1990.

9. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio **SAY/DAI/111/2024**, de fecha 31 de enero de 2024, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera el estudio técnico correspondiente, dependencia que da contestación mediante el oficio **DDU/COU/FC/1150/2024**, de fecha 21 de marzo de 2024, a través del cual remite el estudio técnico con folio ET-F/003/2024, concerniente a la solicitud de referencia, misma que se cita a continuación:

“...**ANTECEDENTES:**

1. Mediante oficio de la Secretaría del Ayuntamiento SAY/DAI/111/2024 de fecha 22 de enero de 2024 y recibido en fecha 31 de enero de 2024, signado por el Lic. Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios, la petición del Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Hacienda El Campanario S.A. de C.V., quien solicitó la Autorización de Relotificación de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano, Ratificación de la Nomenclatura, Ratificación de la Autorización para la Venta Provisional de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo la partida número 92 del Libro XCIX de Comercio con fecha 06 de septiembre de 1990; se constituye formalmente la Sociedad Mercantil denominada “Hacienda El Campanario”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 19,838 de fecha 13 de septiembre de 1991, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo la Partida 282, Libro 101-A, Tomo XXXI, Sección Primera, el 17 de noviembre de 1992, se acredita la fusión de predios en 5 secciones las cuales se conocen como "Hacienda El Campanario", en dicho instrumento quedó asentado en el apartado de antecedentes, la acreditación de la propiedad de los predios fusionados, ello mediante instrumentos públicos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.
4. Mediante Escritura Pública número 77,525 de fecha 13 de mayo de 2011, inscrita en el Registro Público del Estado de Querétaro bajo el folio electrónico 1024-1, en fecha 10 de junio de 2011, se acredita al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs como Apoderado Legal de la empresa denominada "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V.
5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha del 24 de septiembre de 1991, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó un Fraccionamiento habitacional campestre que se denominó "Hacienda El Campanario", en las Fracciones 1 y 2 del Rancho San Antonio y Fracciones 1 y 2 del Rancho La Purísima, con una superficie de 470-56-02 Ha., así como la Autorización para iniciar la Venta de Lotes de las Etapas I y II del Fraccionamiento "Hacienda El Campanario".
6. Se celebró un convenio entre Gobierno del Estado, Municipio de Querétaro, Municipio de El Marqués y la sociedad denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., en fecha 21 de abril de 1993, en la cual los municipios autorizaron que la empresa compre una superficie de 81,809.13 m², correspondiente al área de donación que se debía transmitir en su favor, por concepto de equipamiento urbano derivado de las autorizaciones para desarrollar el Fraccionamiento.
7. Mediante oficio DE/1289/95 de fecha 5 de diciembre de 1995, la Dirección de Ecología, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, emitió el Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Especial viable para el Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
8. Mediante oficio número DDU/DU/8065/2002 de fecha 18 de noviembre de 2002, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, autorizó el Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de condominios denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, lo anterior en cumplimiento a la sentencia definitiva dictada dentro del Juicio de Nulidad número 1047/100, promovido por la empresa "Hacienda el Campanario", Sociedad Anónima de Capital Variable.
9. Mediante oficio número DDU/IT/365/03 de fecha 21 de enero de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología Municipal, emitió el Dictamen Vial para el Fraccionamiento de condominios denominado "Hacienda El Campanario", condicionado a cumplir las condicionantes señaladas en dicho documento.
10. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de abril de 2003, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo Relativo a la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización de la Avenida Paseo de los Claustros, en el tramo que da acceso a los Sectores Condominales XVII, XVIII, XXI y XXIV del Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
11. Para dar cumplimiento al Resolutivo Segundo del Acuerdo aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 22 de abril de 2003, el promotor presenta copia del recibo único de pago número E 770717, de fecha 12 de mayo de 2003, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$103,974.71 (Ciento tres mil novecientos setenta y cuatro pesos 71/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Avenida Paseo de los Claustros, en el tramo que da acceso a los Sectores Condominales XVII, XVIII, XXI y XXIV del Fraccionamiento "Hacienda el Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
12. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2003, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Ratificación de los nombres de las vialidades del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con referencia a los acuerdos tomados en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 02 de diciembre de 1992, así como la aprobación de la nomenclatura de calles de nueva creación.
13. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 01 de abril de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad de acceso a los Fraccionamientos "Hacienda El Campanario" y "Lomas del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
14. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad de acceso a los Fraccionamientos "Hacienda El Campanario" y "Lomas del Marqués", aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 01 de abril de 2004, presenta copia de la escritura pública número 79,418 de fecha 02 de diciembre de 2011, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios 00001505/0111, 00211602/0009, 00466952/0001, 00466953/0001, 00466954/0001, 00466955/0001, 00467076/0001, 00467077/0001, 00467078/0001, 00467079/0001, 00467080/0001, 00467081/0001 y 00467082/0001, de fecha 31 de julio de 2013, que formaliza la donación a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, el área de vialidad identificada como área verde en camellones y superficie de rodamiento y banquetas de acceso a los Fraccionamientos "Hacienda El Campanario" y "Lomas del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
15. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de agosto de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de una sección de la vialidad denominada "Paseo de las Capillas" que da acceso al Sector Condominal XI Campanario de Cristo Rey, perteneciente a la Zona III "Club de Golf El Campanario", Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, publicada en la Gaceta Municipal no. 20 de fecha 25 de agosto de 2004.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de agosto de 2004, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de una sección de la vialidad denominada "Paseo de las Capillas" que da acceso al Sector Condominal XI Campanario de Cristo Rey, perteneciente a la Zona III "Club de Golf El Campanario", Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", el promotor presenta:

- *Recibo Único de Pago con folio F190607, de fecha 03 de septiembre de 2004, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$114,998.54 (Ciento catorce mil novecientos noventa y ocho pesos 54/100 M. N.), por concepto de Derechos por la Supervisión de la vialidad "Paseo de las Capillas" que da acceso al Sector Condominal XI "Campanario de Cristo Rey".*

17. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes de la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

18. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Quinto y Transitorio Primero del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2004, relativo a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes de la Zona II, Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario":

- *Acuerdo Segundo: el promotor presenta copia del Recibo Único de Pago con folio F282804, de fecha 17 de diciembre de 2004, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$2'499,908.29 (Dos millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos ocho pesos 29/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible.*
- *Acuerdo Quinto: el promotor presenta Fianza con folio número 722187, de fecha 9 de marzo de 2006, emitida por la empresa Fianzas Comercial América, S. A. por una cantidad de \$5,647,320.61 (Cinco millones seiscientos cuarenta y siete mil trescientos veinte pesos 61/100 M. N.), que servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la fracción 15 perteneciente a la Zona II, Gran Vestíbulo del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario".*
- *Transitorio Primero: el promotor presenta su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento No. 27, del Municipio de Querétaro de fecha 14 de diciembre de 2004.*

19. Mediante escritura pública número 56,829 de fecha 30 de diciembre de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 179063/1 de fecha 19 de septiembre de 2009, se hace constar la compraventa entre el señor Fernando Ysita del Hoyo, representado por el señor Carlos Ysita del Hoyo, a quien se le denominará la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada Hacienda El Campanario representada en su acto por sus representantes legales los señores Carlos Álvarez del Castillo Arámbula y Pablo Martínez Coghlan, que se le denominará la parte compradora, de una fracción con superficie de 19,7487 m² identificado con la clave catastral 140100134061998 y de una fracción con superficie de 19,573.733 m², identificado con la clave catastral 140100134152003, correspondiente a un área que se encontraban dentro del derecho de vía de la C.F.E., misma que pasa por el Fraccionamiento.

20. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 07 de junio de 2005, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Cuerpo Norte de la Vialidad denominada "Avenida Paseo de los Claustros", en el tramo que da acceso al Sector XXV Campanario de la Purísima, Zona IV "Claustros Hacienda El Campanario", del Fraccionamiento denominado "Hacienda el Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

21. El promotor presenta copia del recibo único de pago número F 675149, de fecha 21 de junio de 2005, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas, amparando la cantidad de \$82,673.74 (Ochenta y dos mil seiscientos setenta y tres pesos 74/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión del Cuerpo Norte de la Vialidad denominada "Avenida Paseo de los Claustros", en el tramo que da Acceso al Sector XXV Campanario de la Purísima, Zona IV 2Claustros Hacienda El Campanario" del Fraccionamiento denominado "Hacienda el Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, dando así cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 07 de junio de 2005.

22. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de noviembre de 2005, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Modificación del Esquema de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, referente al cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Deportivo a Uso Habitacional y Áreas Verdes de una Fracción del Condominio X, Zona III, así como la Relotificación de la Fracción 7 y 7a Zona I y de la Fracción 15, Zona II.

23. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de agosto de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la modificación del Esquema de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en lo relativo al Condominio X, Zona III, que se modifica el uso de suelo del área destinada a equipamiento deportivo, para incorporarla a la Unidad Condominal.

24. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, el promotor presenta copia de la publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21 del 11 de abril del 2008, del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de agosto de 2006, relativo a la modificación del Esquema de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en lo relativo al Condominio X, Zona III.

- 25.** Mediante oficio número F191/2007, de fecha 04 de mayo de 2007, la Comisión Federal de Electricidad aprobó el Proyecto de Red Eléctrica en Media Tensión Troncales 200AMP-600AMP, para el Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, anexando copia de los planos del proyecto autorizado.
- 26.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro otorgó la Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Fracciones 7-2, 7-3, 7-4 y 7-5 de la Zona I y la autorización de la nomenclatura para la vialidad de acceso al Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 27.** Para dar cumplimiento Acuerdo Sexto, del Acuerdo aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, el promotor presenta copia del Recibo Único de Pago número G941951, de fecha 20 de septiembre de 2007, emitido por la Secretaría de Economía, Finanzas y Tesorería Municipal, amparando la cantidad de \$26,232.36 (Veintiséis mil doscientos treinta y dos pesos 36/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura de la vialidad de acceso al Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 28.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de febrero de dos mil ocho, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, mediante el cual se otorgó la autorización provisional para venta de lotes de las Fracciones 7-2, 7-3, 7-4 y 7-5 de la Zona I del Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, publicado en la Gaceta Municipal No. 31 del 04 de marzo del 2008.
- 29.** La Comisión Estatal de Aguas mediante expediente QR-009-96-D2 con oficio folio 07-240-02 de fecha 10 de diciembre de 2008, emitió la Revisión y Aprobación del Colector Sanitario de la Vialidad de Acceso a Zona Sur Oriente de Avenida el Campanario, ubicada en del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 30.** El promotor presenta copia de los planos de electrificación para el Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, sellados con la leyenda "Planos autorizados para trámites ante otras dependencias", por parte de la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 12 de octubre de 2009, firmados por el Ing. Julio César Oropeza Ferrer, Jefe de Departamento de Distribución Zona Querétaro.
- 31.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio SSPM/DAA/ALU/058/2010 de fecha 25 de enero de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 32.** Presenta copia de la Escritura número 73,250 de fecha 09 de febrero de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00001505/0094 de fecha 01 de marzo de 2010, en el cual se protocolizó la Asamblea General de todos y cada uno de los Condominios que integran la Unidad Condominal Hacienda el Campanario, celebrada el día 25 de agosto de 2009, en el que se acuerda la aprobación de la Modificación de la Unidad Condominal, mediante su escisión o subdivisión de la superficie de terreno cuyo uso de suelo es comercial, el cual se encuentra dentro del Municipio de El Marqués.
- 33.** Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con expediente número 14/11, de fecha 27 de junio de 2011, se autorizó la modificación de la Unidad Condominal Habitacional denominada "Hacienda El Campanario" y la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad Paseo de los Claustros Norte ubicada al interior de la Unidad Condominal, vialidad que da acceso al Sector Condominal XXVI Campanario de la Inmaculada y XXVII Campanario de las Teresitas, perteneciente a la Zona V La Cañada y La Mesa, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 34.** Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo relativo a la Autorización de la modificación de la Unidad Condominal Habitacional denominada "Hacienda El Campanario" y la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad Paseo de los Claustros Norte ubicada al interior de la Unidad Condominal, vialidad que da acceso al Sector Condominal XXVI Campanario de la Inmaculada y XXVII Campanario de las Teresitas, perteneciente a la Zona V La Cañada y La Mesa, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número EXP. 14/11, de fecha 27 de junio de 2011:
- *Acuerdo Segundo: el promotor presenta copia del oficio SSPM/DGM/IV/2028/13, de fecha 24 de abril de 2013, en el que la Dirección de Guardia Municipal emitió el cumplimiento de las acciones de mitigación del proyecto "Nuevo Acceso Vial" al Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.*
 - *Transitorio Primero: el promotor presenta copia simple de su publicación en la Gaceta Municipal No. 48 Tomo II de fecha 30 de Agosto de 2011.*
 - *Transitorio Tercero. el promotor presenta la protocolización del acuerdo antes mencionado, mediante la escritura pública número 20,649 de fecha 13 de febrero de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios 00469350/0002, 00469351/0002 y 00001509/0782, el 27 de agosto de 2013.*
- 35.** Mediante oficio DDU/CPU/FC/2970/2011 de fecha 15 de julio de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, otorgó la Autorización al Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Zona I Marco de Acceso, ubicado en la Zona I Marco de Acceso, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 36.** En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2011, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo Relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Sector XXVII Campanario de Teresitas perteneciente a la Zona IV La Cañada y La

Mesa del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 26 del 18 de mayo del 2012.

37. Para dar cumplimiento al considerando 10.41, del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2011, relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes del Sector XXVII Campanario de Teresitas perteneciente a la Zona IV La Cañada y La Mesa del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta:

- *Comprobante de Pago con folio Z-1313505, de fecha 17 de Octubre de 2011, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$154,808.25 (Ciento cincuenta y cuatro mil ochocientos ocho pesos 25/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura, de la vialidad de acceso al Sector XXVII Campanario de Teresitas, perteneciente a la Zona IV La Cañada y La Mesa del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.*

38. Mediante Escritura Pública número 80,065 de fecha 16 de febrero de 2012, formalizan la donación a título gratuito que otorga la sociedad mercantil denominada Hacienda el Campanario, S.A. de C.V. a favor de la persona moral denominada Club Campestre el Campanario, A.C., siendo objeto de la donación el área del Campo de Golf con sus diferentes "Hoyos" y las áreas identificadas como Lagos A, G y H, inscritos en Registro Público de la Propiedad bajos los folios reales 432278/1, 432279/1 y 432280/1 con fecha 30 de julio de 2012.

39. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro resolvió lo relativo a la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2011, en el que se emitió la Autorización Provisional para la Venta de Lotes del Sector XXVII Campanario de Teresitas perteneciente a la Zona IV La Cañada y La Mesa del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario.

40. Mediante Escritura Pública número 22,005 de fecha 20 de julio 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios 00469351/0003 y 00469351/0004, el 11 de octubre de 2013, se protocolizó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para la Venta de Lotes del Sector XXVII Campanario de Teresitas perteneciente a la Zona V La Cañada y La Mesa del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2011, mediante el cual se emitió la Autorización Provisional para la Venta de Lotes del Sector XXVII Campanario de Teresitas perteneciente a la Zona IV La Cañada y La Mesa del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, otorgada por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2012.

41. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/998/2012, de fecha 28 de marzo de 2012, se autorizó el Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Zona I Marco de Acceso, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

42. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió mediante oficio número DDU/CPU/FC/1391/2012 de fecha 14 de junio de 2012, el avance de las obras de urbanización de las vialidades de la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, correspondiente a un avance del 89.61% de las obras ejecutadas.

43. El promotor presenta póliza de fianza emitida por Afianzadora Sofimex S.A; número 1584463 de fecha 15 de junio de 2012, por un monto de \$ 4'751,106.52 (Cuatro millones setecientos cincuenta y un mil ciento seis pesos 52/100 M.N.) para garantizar las obras de urbanización de las vialidades de la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

44. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número de Exp. 23/12, de fecha 04 de junio de 2012, se otorgó a la empresa denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., la Autorización de la Relotificación de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano perteneciente al Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

45. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número Exp. 24/12, de fecha 12 de junio de 2012, se otorgó a la empresa denominada "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V., la Modificación de la Autorización del Proyecto de la Unidad Condominal habitacional denominada "Hacienda El Campanario", así como la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las vialidades: Paseo de los Claustros en el tramo que da acceso a la Zona IV Claustros Hacienda El Campanario y la Zona V La Cañada y La Mesa, Avenida El Campanario en el tramo que da acceso al Sector X Campanario de Santo Domingo, Y Campanario de la Trinidad vialidad que da acceso a los Sectores XV Campanario de la Trinidad y XVI Campanario de la Catedral, perteneciente a la Zona III Club de Golf del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

46. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Cuarto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número Exp. 24/12 de fecha 12 de junio de 2012, se otorgó a la empresa denominada "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V., la modificación de la Autorización del Proyecto de la Unidad Condominal habitacional denominada "Hacienda El Campanario", así como la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las vialidades: Paseo de los Claustros en el tramo que da acceso a la Zona IV Claustros Hacienda El Campanario y la Zona V La Cañada y La Mesa, Avenida El Campanario en el tramo que da acceso al Sector X Campanario de Santo Domingo, y Campanario de la Trinidad, vialidad que da acceso a los Sectores XV Campanario de la Trinidad y XVI Campanario de la Catedral, perteneciente a la Zona III Club de Golf del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta:

- *Acuerdo Segundo: los siguientes comprobantes de pago expedidos por la Secretaría de Finanzas Municipal: Comprobante de pago Número Z-1342054 de fecha 26 de junio de 2012, por un monto de \$ 48,133.24, relativo a los Derechos de Supervisan de la validez denominada Paseos de los Claustros. Comprobante de pago Número Z-1342053 de fecha 26 de junio de 2012, por un monto de \$ 253,873.83, relativo a los derechos de supervisión de la validez denominada Avenida el Campanario. Comprobante de pago Número Z-1342055 de fecha 26 de junio de 2012, por un monto de \$ 30,425.86 relativo a los derechos de supervisión de la validez denominada Campanario la Trinidad.*
- *Acuerdo Cuarto: comprobante de pago número Z-1342046 de fecha 26 de junio de 2012 por un monto de \$ 7,057.84, relativo a los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.*
- *Transitorio Primero: publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 17 de junio de 2012, Año III, No. 70 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 50, Tomo CXLV de fecha 31 de agosto de 2012.*
- *Transitorio Tercero: escritura pública número 20,651 de fecha 13 de febrero de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00469350/0001, 00001509/0779 y 00001509/0780 de fecha 23 de agosto de 2013, se hace constar la protocolización del acuerdo antes mencionado.*

47. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de agosto de 2012, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Modificación del Acuerdo de fecha 24 de julio de 2012, Modificación de los Considerandos 10, 11, 11.1, 11.6, 11.7 y 12 del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de julio de 2012, aprobado por mayoría de votos en el punto 5 apartado III inciso C) del orden del día, para quedar conforme a lo establecido en los Considerandos 12.2, 12.4, 12.6, 12.8, 12.10 y 12.12, de dicho Acuerdo.

48. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número de Exp. 39/12 de fecha 04 de septiembre de 2012, se otorgó a la empresa denominada "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V., la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Zona I Marco de Acceso, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 5 del 25 de enero del 2013.

49. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Décimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con número de Exp. 39/12 de fecha 04 de septiembre de 2012, se otorgó a la empresa denominada "Hacienda El Campanario", S.A. de C.V., la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Zona I Marco de Acceso, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta:

- *Acuerdo Cuarto: póliza de fianza emitida por Afianzadora Sofimex S.A. con número de fianza 1584463 de fecha 15 de junio de 2012, por la cantidad de \$4,751,106.52 (Cuatro millones setecientos cincuenta y un mil ciento seis pesos 52/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario".*
- *Acuerdo Quinto: Comprobante de pago número Z-2807075 de fecha 19 de septiembre de 2012, por la cantidad de \$674,019.81 pesos relativo a los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Zona I Marco de Acceso. Comprobante de pago número Z-2807074 de fecha 19 de septiembre de 2012, por la cantidad de \$220,257.10 pesos relativo a Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios del Fraccionamiento "Hacienda El Campanario", Zona I Marco de Acceso.*
- *Acuerdo Sexto: oficio emitido por la Comisión Estatal de Aguas con número de folio 06-058-01, memorándum VE/105/2010 de fecha 15 de abril de 2008, en que emitió la revisión para 1,132 viviendas del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.*
- *Acuerdo Séptimo: oficio número SSPM/DMI/CNI/0369/2013 de fecha 22 de julio de 2013, emitido por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, señalando que se encuentra en revisión el proyecto de Áreas Verdes y Sistema de Riego referente a la vialidad de la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda el Campanario.*
- *Acuerdo Décimo: comprobante de pago Z-2807076 de fecha 19 de septiembre de 2012, por la cantidad de \$ 2,530.85 correspondiente a los Derechos de Nomenclatura para la vialidad de la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento.*
- *Transitorio Primero: publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento No. 02, del Municipio de Querétaro de fecha 27 de noviembre de 2012, Año I.*
- *Transitorio Tercero: escritura pública número 20,997 de fecha 02 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00211602/0011, 00211706/0005, 00211709/0004, 00466952/0001, 00466953/0001, 00466954/0001, 00466955/0001, 00467076/0001, 00467077/0001, 00467078/0001, 00467079/0001, 00467080/0001, 00467081/0001, 00467082/0001 de fecha 31 de junio de 2013, en la que se hace constar la Protocolización de lo siguiente:*
 - *Dictamen Técnico de fecha 04 de septiembre de 2012, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como la Asignación de la Nomenclatura para Vialidades que se generan de la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.*

- *La modificación de la Escritura Pública número 79,418 de fecha 02 de diciembre de 2011, en donde se formaliza la donación a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro del área de vialidad identificada como área verde en camellones y superficie de rodamiento y banquetas de acceso a los Fraccionamientos "Hacienda El Campanario" y "Lomas del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.*

50. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de noviembre de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud de modificación a la Autorización del proyecto de la Unidad Condominal Habitacional denominada Hacienda El Campanario, derivado de la fusión al Condominio XV Campanario de la Trinidad; así como la Autorización Provisional de Venta de Lotes de los Sectores Condominales denominados XV Campanario de la Trinidad y XVI Campanario de la Catedral, pertenecientes a las Zona III Club de Golf Campanario, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Villa Cayetano Rubio.

51. La Comisión Federal de Electricidad, a través del Gerente Regional (E.F.), Ing. Rogelio Enrique Herberth Hernández, emitió el oficio número 1788 de fecha 14 de noviembre de 2012, en el que indican que las líneas aéreas identificadas como L.T. CNI-93410-FFCC7 de 230 kV, no se encuentran dentro de sus archivos por lo que no es de utilidad económicamente integrarla a sus instalaciones.

52. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió mediante oficio número DDU/CPU/FC/342/2013 de fecha 21 de febrero de 2013, el Resello de Planos relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como la Asignación de la Nomenclatura par la Vialidad que se genera en la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, cuya Autorización fue otorgada mediante el Exp. 39/12 de fecha 04 de septiembre de 2012.

53. La Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Bajío mediante oficio DPBCO/0350/2013 de fecha 03 de junio de 2013, emitió la liberación de derecho de vía de antigua línea de 115KV; que cruzaba por los terrenos del Fraccionamiento Hacienda El Campanario ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

54. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de enero de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autorizó la Venta Provisional de Lotes de las Fracciones 2, 2A 7-6, 7-7, 7-8, 7-9, así como la Ampliación de Venta de Lotes de la Fracción 7-5 perteneciente a la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, lo anterior de conformidad con los señalado en el Estudio Técnico número 205/13, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

55. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Quinto y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de enero de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autorizó la Venta Provisional de Lotes de las Fracciones 2, 2A 7-6, 7-7, 7-8, 7-9, así como la Ampliación de Venta de Lotes de la Fracción 7-5 perteneciente a la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", el promotor presenta:

- *Acuerdo Segundo: oficio emitido por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, número SSPM/DMI/CNI/0076/2014 de fecha 05 de febrero de 2014, mediante el cual se autorizó el Proyecto de Áreas Verdes y Sistema de Riego para la vialidad ubicada en la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento.*
- *Acuerdo Quinto: Escritura Pública número 24,178 de fecha 25 de abril de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00211623/0002, 00489048/0001, 00489049/0001, 00489050/0001, 00489051/0001 de fecha 02 de julio de 2014, en el que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.*
- *Transitorio Primero: publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 25 de febrero de 2014, Año II, No. 31 Tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga en el Tomo CXLVII de fecha 21 de marzo de 2014 No. 16 y el Tomo CXLVII de fecha 28 de marzo de 2014 No. 17.*

56. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de abril de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, se aprobó la Autorización para la Venta Provisional de Lotes del Sector XXVI Campanario de la Inmaculada, perteneciente a la Zona V La Cañada y La Mesa, del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

57. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Cuarto y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de abril de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó la Autorización para la Venta Provisional de Lotes del Sector XXVI Campanario de la Inmaculada, perteneciente a la Zona V La Cañada y La Mesa del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", el promotor presenta:

- *Acuerdo Segundo: Póliza de Fianza emitida por Afianzadora Sofimex S.A. fianza 1811026 de fecha 11 enero de 2014, a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización para la vialidad Paseo de los Claustros que da acceso a los sectores Condominales XXVI Campanario la Inmaculada y XXVI Campanario de Teresitas.*
- *Acuerdo Cuarto: escritura pública número 24,879 de fecha 30 de julio de 2014, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00469350/0003 de fecha 25 de septiembre de 2014, en que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.*

• *Transitorio Primero: publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 30 de abril de 2014, Año II, No. 35 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga Tomo CXLVII de fecha 30 de mayo de 2014 No. 30 y No. 31, Tomo CXLVII de fecha 06 de junio de 2014.*

58. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, en fecha 03 de agosto de 2015, autorizó la fusión de una superficie de 17,937.070 m², de la cual el promotor justifica su propiedad mediante la escritura número 19,938 inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo la partida número 282 del Libro 101-A, Tomo XXXI, de la Sección Primera, con fecha 17 de noviembre de 1992, con una superficie de 5'504,009.836 m², correspondiente a la superficie del Fraccionamiento Hacienda El Campanario conforme al Deslinde Catastral número 99150 emitido por la Dirección de Catastro en fecha 06 de abril de 2000, para quedar con una superficie total de 5'521,946.906 m².

59. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de diciembre de 2015, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2013 referente a la Rectificación de la Unidad Condominal Hacienda el Campanario, derivado de la Donación de los predios identificados como Lagos A, G y H; Relotificación por Incremento de Superficie y Escisión de un Sector de la Unidad Condominal para incorporarse como parte del Área de Lotificación del Fraccionamiento y la Ampliación de Ventas de la Zona I y II del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

60. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Cuarto, Quinto, Sexto, Décimo Tercero y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de diciembre de 2015, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2013, referente a la Rectificación de la Unidad Condominal Hacienda el Campanario, derivado de la Donación de los predios identificados como Lagos A, G y H; Relotificación por Incremento de Superficie y Escisión de un Sector de la Unidad Condominal para incorporarse como parte del Área de Lotificación del Fraccionamiento y la Ampliación de Ventas de la Zona I y II del fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el promotor presenta:

• *Cuarto y Quinto: Escritura Pública 32,693 de fecha 8 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 de este partido judicial y su distrito, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00211630/0004, 00211473/0005, 00211597/0004, 00557409/0001, 00557410/0001, 00211473/0006, 00211597/0005, 00557409/0002 de fecha 15 de marzo de 2017, se hace constar la protocolización del Acuerdo que mediante Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 19 de abril de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Acepta la Donación para equipamiento urbano, en la modalidad de equipamiento recreativo, una Fracción del lote 23 ubicado en la Zona I "Marco de Acceso" del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.*

La autorización para subdividir en 2 fracciones el lote identificado como lote 23 ubicado en la Zona I Marco de Acceso, del Fraccionamiento Hacienda EL Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. La formalización de la donación a título gratuito, que otorga la sociedad mercantil Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., en favor del Municipio de Querétaro, respecto del inmueble identificado como fracción 1 resultante de la subdivisión del lote 23 con una superficie de 1793.70 m² ubicado en la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

La protocolización del oficio y planos de resello identificados con el oficio número SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0444/2016 expedidos por el Departamento de Fraccionamientos y Condominios de la Dirección de Desarrollo Urbano, perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, relativos a la ampliación de información del Plan Maestro en lo que se refiere a medidas y colindancias de las Áreas Verdes y Vialidades de la zona II Gran Vestíbulo, emanado del Acuerdo de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2015 en el que se aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2013 referente a la Rectificación de la Unidad Condominal Hacienda el Campanario, derivado de la Donación de los predios identificados como Lagos A, G y H; Relotificación por Incremento de Superficie y Escisión de un Sector de la Unidad Condominal para incorporarse como parte del Área de Lotificación del Fraccionamiento y la Ampliación de Ventas de la Zona I y II del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

La formalización de la donación a título gratuito, que otorga la sociedad mercantil Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., en favor del Municipio de Querétaro, respecto a la superficie de 53,487.920 m² por concepto de vialidad, así como la superficie de 46,908.479 m² correspondiente al área verde en camellones, ubicadas en la Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

• *Sexto: Comprobante de pago Z-7162908 de fecha 28 de enero de 2016 referente a Impuestos por superficie vendible habitacional de la unidad condominal, comprobante de pago Z-7160907 de fecha 28 de enero de 2016 por impuesto por superficie vendible comercial y servicios de la zona I, comprobante de pago Z-7162906 de fecha 28 de enero de 2016 por impuesto por superficie vendible comercial y servicios zona II.*

• *Séptimo: oficio de la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, Subdirección de Administración del Agua, Expediente QRO-L-0134-08-06-12, Resolución BOO.E.56.1/1508 de fecha 22 de junio de 2012 resuelve la solicitud de trámite de prórroga de título de concesión para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo número 08QRO104937/12HMDL12 por un plazo de 10 años a partir del 26 de marzo de 2013.*

• *Décimo Tercero: Escritura Pública 30,850 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 de este partido judicial y su distrito, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00001509/0807, 00132705/0008, 00211471/0015, 00211473/0003, 00211597/0003, 00211622/0002, 00211623/0003, 00211626/0002, 00211630/0002, 00211706/0006, 00466952/0003, 00466953/0003, 00466954/0003, 00469701/0002, 00540030/0001, 00540033/0001, 00540034/0001, 00540035/0001, 00540036/0001, 00540037/0001, 00132705/0009, 00211471/0016, 00211473/0004, 00211622/0003, 00211623/0004, 00211626/0003, 00211630/0003, 00211706/0007, 00466952/0004, 00466953/0004, 00469701/0003, 00469702/0002, 00469703/0002, 00517375/0001, 00517376/0001, 00540033/0002, 00540034/0002, 00540035/0002, 00540036/0002, 00540037/0002, de fecha 19 de julio de 2016, se hace constar la protocolización del citado acuerdo.*

• *Transitorio Primero: publicación en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Querétaro, en su ejemplar número 8, de fecha 2 de febrero de 2016, en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", en sus ejemplares números 12, tomo CXLIX y 13, tomo CXLIX, de fechas 4 de marzo de 2016 y 11 de marzo de 2016 respectivamente, asimismo en el periódico.*

61. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 19 de abril de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se acepta en donación para Equipamiento Urbano, en la modalidad de Equipamiento Recreativo, asignando su uso como plaza pública, una superficie de 2,019.5164 m², del predio identificado como lote 23, Zona I, Marco de Acceso, ubicado en la calle de Asteroides del Fraccionamiento denominado Hacienda EL Campanario, en cumplimiento al Resolutivo Cuarto, del Acuerdo de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2015, derivado del incremento de superficie total del Fraccionamiento.

62. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, el promotor presenta publicación en la Gaceta Municipal, en su ejemplar 14 de fecha 03 de mayo de 2016, y en el periódico oficial de Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga, en su ejemplar número 25, tomo CXLIX de fecha 6 de mayo de 2016.

63. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/5056/2016 emitió el Visto Bueno del Proyecto Relotificación de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

64. Mediante Escritura Pública 33,085 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 de este partido judicial y su distrito, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00559142/0001, 00559143/0001, 00559144/0001, 00559145/0001 y 00559146/0001 de fecha 07 de abril de 2017, se hace constar la protocolización del Visto Bueno al Proyecto de Relotificación de fecha 04 de octubre de 2016 y plano anexo, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro.

65. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/2994/2018 de fecha 28 de junio de 2018, emitió el avance de obras de urbanización de la Zona I y II.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano, cuenta con la ejecución en su totalidad en las obras de urbanización, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor del 30% total de las obras de urbanización, teniendo que el monto correspondiente a la cantidad de \$30,212,045.88 (Treinta millones doscientos doce mil cuarenta y cinco pesos 88/100M.N.) para garantizar su mantenimiento, la cual deberá permanecer vigente hasta que se realice la Entrega y Recepción del Fraccionamiento en mención.

Derivado de lo anterior y dado que las obras de urbanización se encuentran ejecutadas en su totalidad, no se requiere renovar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano, debiendo garantizar su mantenimiento hasta la entrega recepción al Municipio de Querétaro.

66. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el Exp.- 26/18 de fecha 23 de agosto de 2018, se autorizó **la Venta Provisional de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario**, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

67. En cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el Exp.- 26/18 de fecha 23 de agosto de 2018, se autorizó **la Venta Provisional de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario**, el Desarrollador presenta lo siguiente:

• *Segundo. Póliza de fianza emitida por ACE FIANZAS MONTERREY, S.A., a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la conclusión de las obras de urbanización de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano del Fraccionamiento por un monto de \$30, 212,045.88 (Treinta millones doscientos doce mil cuarenta y cinco pesos 88/100M.N.), quedando condicionada a que la fianza este vigente en todo momento hasta la Entrega y Recepción de dichas obras ante el Municipio de Querétaro.*

• *Tercero. Recibo oficial No. Z-2257279 de fecha 24 agosto de 2018, por la Ratificación de la Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento y Recibo oficial No. Z-2257278 de fecha 24 agosto de 2018, por la Ratificación de la Venta de Lotes de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano del Fraccionamiento.*

• *Transitorio Primero. Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 18 de septiembre de 2018, Año III, No. 76 Tomo II y publicaciones del Paródico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, primera publicación Tomo CLI, de fecha 26 de octubre de 2018, No. 95, segunda publicación tomo CLI, de fecha 02 de noviembre de 2018, No. 98.*

• *Transitorio Tercero. Escritura Pública número 39,489 de fecha 20 de febrero de 2019, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría número 33 de esta Demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00211602/0035, 00559142/0008, 00559143/0003, 00559144/0003 de fecha 04 de abril de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.*

1. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/076/2021 de fecha 19 de enero de 2021, emitió el acta de entrega - recepción de las instalaciones de red de alumbrado público de la Avenida Hacienda el Campanario (Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano) del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

2. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/1124/2023 de fecha 19 de octubre de 2023, emitió el **Visto Bueno de Relotificación** de la **Zona II Gran Vestíbulo Urbano del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario"**, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, debido a que se modificaron las vialidades y áreas verdes, así como la creación de retornos en Avenida Campanario, sin modificar la superficie general del Fraccionamiento, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES			
ZONA II GRAN VESTÍBULO URBANO			
FRACCIONAMIENTO HACIENDA EL CAMPANARIO			
ET-F/03/2023		10-MAYO-2023	
USO	SUPERFICIES M2	%	LOTES
ÁREA VENDIBLE			
HABITACIONAL/CONDOMINAL	109,017.030	15.52%	3
COMERCIAL Y SERVICIOS	268,211.135	38.17%	11
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA, PROTECCIÓN ESPECIAL	227,713.498	32.41%	1
DONACIONES			
ÁREA VERDE EN CAMELONES	47,100.909	6.70%	23
VIALIDAD	50,436.181	7.18%	1
SERVICIOS	127.840	0.02%	2
TOTAL ZONA II	702,606.593	100.00%	41

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES			
ZONA II GRAN VESTÍBULO URBANO			
FRACCIONAMIENTO HACIENDA EL CAMPANARIO			
RELOTIFICACIÓN			
USO	SUPERFICIES M2	%	LOTES
ÁREA VENDIBLE			
HABITACIONAL/CONDOMINAL	109,017.030	15.52%	3
COMERCIAL Y SERVICIOS	265,479.666	37.78%	11
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA, PROTECCIÓN ESPECIAL	227,713.498	32.41%	1
DONACIONES			
ÁREA VERDE EN CAMELONES	50,057.758	7.12%	23
VIALIDAD	50,210.801	7.15%	1
SERVICIOS	127.840	0.02%	2
TOTAL ZONA II	702,606.593	100.00%	41

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 en Camellones una superficie de 2,956.849 m²**, por lo que se debe de coordinar con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro.

El Desarrollador debe hacer las anotaciones inmobiliarias, a la Escritura Pública número 33,085 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33, debido al aumento en la superficie de área verde en camellones y la disminución de la superficie vial.

3. Referente a la Nomenclatura y derivado de la Relotificación (aumentó la superficie área verde en camellones y se disminuye la superficie vial) en la Zona I Marco de Acceso del Fraccionamiento, se Ratifica la Nomenclatura en la Zona I Marco de Acceso y Zona II Grand Vestíbulo del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

• **Avenida El Campanario**

4. 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 Comercial y de Servicio, de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS
FRACCIONAMIENTO "HACIENDA EL CAMPANARIO"**

Superficie Vendible Comercial y de Servicios.	2,731.469 m ²	X \$ 60.79	\$ 166,071.13
TOTAL			\$ 166,071.13

(Ciento sesenta y seis mil setenta y un pesos 13/100 M.N.)

72. 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, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la cantidad de \$12,191.32 (Doce mil ciento noventa y un pesos 32/100 M.N.).

73. 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, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Zona I, Marco de Acceso del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la cantidad de \$12,191.32 (Doce mil ciento noventa y un pesos 32/100 M.N.).

74. 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, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Zona II Grand Vestíbulo del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la cantidad de \$12,191.32 (Doce mil ciento noventa y un pesos 32/100 M.N.).

75. 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, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Ratificación de la Nomenclatura en la en la Zona I, Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la cantidad de \$2,709.90 (Dos mil setecientos nueve pesos 90/100 M.N.).

RESOLUTIVOS DEL ESTUDIO TÉCNICO

1. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Relotificación de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano**, del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, quedando las superficies autorizadas del Fraccionamiento como se señala en el Considerando 69 del presente Estudio Técnico.

2. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Zona I, Marco de Acceso**, del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La presente Renovación de Venta Provisional de Lotes, se otorga dado que las obras de urbanización de la Zona I Marco de Acceso se encuentran ejecutadas en su totalidad, por lo que queda condicionada a que la fianza este vigente en todo momento hasta la Entrega - Recepción de dichas obras ante el Municipio de Querétaro.

3. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Renovación de la Venta Provisional de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano**, del Fraccionamiento denominado Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La presente Renovación de Venta Provisional de Lotes, se otorga dado que las obras de urbanización de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano, se encuentran ejecutadas en su totalidad, por lo que queda condicionada a que la fianza este vigente en todo momento hasta la Entrega - Recepción de dichas obras ante el Municipio de Querétaro.

4. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Ratificación de la Nomenclatura de la Zona I, Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo** del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, como se señala en el Considerando 70, del presente Estudio Técnico.

5. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe realizar los pagos correspondientes por los servicios prestados en el presente documento por:

- Los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", como lo señala el Considerando 71 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", como lo señala el Considerando 72 del presente Estudio Técnico.
- La Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Zona I, Marco de Acceso, Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", como lo señala el Considerando 73 del presente Estudio Técnico.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Zona II Gran Vestíbulo del Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", como lo señala el Considerando 74 del presente Estudio Técnico.
- La Ratificación de la Nomenclatura de la Zona I, Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo, Fraccionamiento denominado "Hacienda El Campanario", como lo señala el Considerando 75 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 en Camellones una superficie de 192.429 m²**, por lo que se debe de coordinar con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro.

El Desarrollador debe hacer las anotaciones inmobiliarias correspondientes a la Escritura Pública número 33,085 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33, debido al aumento en la superficie de área verde en camellones y la disminución de la superficie vial.

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

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

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

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

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

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

14. 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 de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), así mismo en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el Fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita deben conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

ACUERDO

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

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

I.- En materia de Fraccionamientos:

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

I.II. La autorización de relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano).

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

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

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen 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/0825/2024 de fecha 17 de abril 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, 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 Revocación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio de 2023, en el Punto 8, Apartado VI, Inciso 10), del Orden del Día y la Relotificación de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano, Ratificación de Nomenclatura, Ratificación de la Autorización para la Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano del Fraccionamiento denominado “Hacienda El Campanario”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en 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 23 de abril de 2024, en el Punto 6, apartado II, inciso 5 del Orden del Día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA, la Revocación de su similar aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio de 2023, en el Punto 8, Apartado VI, Inciso 10), del Orden del Día, de conformidad con los **considerandos 5 y 6** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Queda revocado en todas y cada una de sus partes el Acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio de 2023, en el Punto 8, Apartado VI, Inciso 10), del Orden del Día.

TERCERO. SE AUTORIZA, la Relotificación de la Nomenclatura, Ratificación de la Autorización para Venta de Lotes de la Zona I Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento “Hacienda El Campanario”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

CUARTO. SE AUTORIZA, la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Zona II Gran Vestíbulo Urbano, del Fraccionamiento denominado “Hacienda El Campanario”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

QUINTO. SE AUTORIZA, la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Zona I, Marco de Acceso, del Fraccionamiento denominado “Hacienda El Campanario”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

SEXTO. SE AUTORIZA, la Ratificación de Nomenclatura, en la Zona I, Marco de Acceso y Zona II Gran Vestíbulo, del Fraccionamiento denominado “Hacienda El Campanario”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio

SÉPTIMO. 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 9** del presente Acuerdo.

OCTAVO. 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 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. 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 área verde en camellones, una superficie de 192.429 m², de conformidad con el **resolutivo 6** del dictamen técnico con folio ET-F/003/2024, citado en el **considerando 9**, del presente acuerdo.

DÉCIMO PRIMERO. 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 DÉCIMO**, 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 SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del Estudio Técnico citado en el **considerando 9**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO TERCERO. Se instruye a la Consejería Jurídica Municipal, a la Secretaría de Administración y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para que en el ámbito de sus facultades realicen todas las acciones legales, administrativas y/o cualquier trámite que sea necesario relacionado con la presente revocación y autorización, así como verificar el seguimiento del presente Acuerdo, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 9**, 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 CUARTO. 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.

TRANSITORIOS:

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 al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

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

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de agosto del 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, está conformado 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, el cual es susceptible 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. 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.

5. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y la posibilidad de su modificación.
6. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, 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.
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. A través de los escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 28 de mayo y 19 de junio del 2024, signados por los ciudadanos Eduardo Ruiz Noriega y Rodrigo Ruiz Noriega, así como causahabiente la persona moral denominada "GRUPO SPH" S.A de C.V., representada por Sergio Gustavo Luengas Ávila, Apoderado Legal, solicitan el cambio de uso de suelo a Industria Ligera, para la fracción 1, del predio de su propiedad ubicado en Libramiento Sur poniente sin número, identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **068/DAI/2024**.
9. Se acredita la propiedad del inmueble en análisis y la personalidad de los promoventes a través del siguiente instrumento público:
 - 9.1. Mediante la escritura pública número 3,515, de fecha 02 de febrero del 2018, pasada ante la fe del licenciado Enrique Burgos Hernández, notario público titular de la notaría número 38, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en los folios inmobiliarios números 582511, 582512, 582513, 582514, 582515, 582516, 582517, el día 13 de abril de 2018.
 - 9.2. A través de la escritura pública número 21,749, de fecha 3 de julio del año en curso, pasada ante la fe de la licenciada Alma Delia Alcántara Magos, notaria titular de la notaría pública número 67, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en estudio.
 - 9.3. Mediante la escritura pública número 17,046, de fecha 11 de febrero del año 2021, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Mondragón González, notario público 29 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la personalidad del ciudadano Sergio Gustavo Luengas Ávila, como apoderado legal de la persona moral denominada "GRUPO SPH", S.A. de C.V.
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, los solicitantes se obligan a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.
11. A través de los oficios con número SAY/DAI/810/2024, de fecha 5 de junio de 2024 y SAY/DAI/878/2024, de fecha 20 de junio 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 **063/24**, a través del oficio **SEDESOS/DDU/COU/485/2024**, recibido con fecha 16 de julio del año 2024, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritura pública Núm. 21,084 de fecha 26 de noviembre de 1984 se llevó a cabo el contrato de compraventa, en el que el C. Eduardo Ruíz Posada y la C. Alma Luz Noriega de Ruíz, compran para sí el usufructo vitalicio y para sus menores hijos de nombre, Eduardo Ruíz Noriega y Rodrigo Ruíz Noriega compran la nuda propiedad, en mancomún y proindiviso respetando partes iguales del predio identificado como predio rústico que formó parte de la Ex Hacienda de Tlacote; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 414799 con fecha 12 de febrero de 1985.
2. A través de la escritura pública Núm. 3,515 de fecha 2 de febrero de 2018, se llevó a cabo la protocolización de las actas circunstanciadas para aclaración, señalamiento de linderos en campo, actas circunstanciadas de la Junta de avenencia y plano correspondiente que se realizó a solicitud de los CC. Eduardo Ruíz Posada, Eduardo Ruíz Noriega y Rodrigo Ruíz Noriega y de la subdivisión del predio que resulta de la protocolización que realizó a solicitud de los CC. Eduardo Ruíz Posada, Eduardo Ruíz Noriega y Rodrigo Ruíz Noriega, el cual fue dividido en 6 fracciones y del cual se desprende la fracción 3 con superficie de 100,343.128 m²; dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00582513/0001 de fecha 13 de abril de 2018.
3. Con fecha 30 de abril de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano, autorizó la Licencia FUS202400067 para subdividir en 3 fracciones el predio con superficie de 100,343.128 m², identificado como fracción 3, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda de Tlacote, identificado con la clave catastral 14 01 001 30 146 005, resultando la fracción 1 de 81,809.568 m², motivo del presente estudio.
4. De conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74, de fecha 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1 de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Conservación Agropecuaria (CA), ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
5. Cabe destacar que mediante sesión ordinaria de cabildo celebrada en fecha 11 de febrero de 2016, el H. Ayuntamiento aprobó el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y de Servicio (CS) para una fracción con superficie de 8-23-67.88 hectáreas ubicadas al sur de la poligonal en estudio, y de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Habitacional con densidad de población de 500 hab./ha. para la fracción con superficie de 30-16-40.747 hectáreas ubicadas al norte de la poligonal en estudio y que formaron parte del predio rústico que formó parte de la Ex –Hacienda de Tlacote.
6. Con fecha 4 de enero de 2024 la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el informe de uso de suelo IUS202400010, en el que señala que el predio ubicado en el Libramiento Sur Poniente s/n, con superficie de 100,343.12 m², identificado con la clave catastral 14 01 00130 146 005 se encuentra localizado en zona de Conservación Agropecuaria (CA), ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto y en base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, los usos permitidos son habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, club campestre y club de golf, parques públicos y sus instalaciones deportivas y recreativas, plazas públicas y explanadas, antenas, mástiles y torres para telefonía celular y radiofonía, transmisores y repetidores de señales de internet y transmisión de datos, garitas, casetas de vigilancia y módulos de seguridad para el servicio público; señala además que respecto a la construcción en el predio, se deberá respetar un coeficiente de ocupación del suelo (COS) de 0.60, un coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 3.00, área libre de 0.40, así como una altura máxima de 17.50 metros y/o 5 niveles.
7. La fracción de terreno en estudio forma parte del predio rústico que formó parte de la Ex Hacienda de Tlacote, se localiza al poniente de la ciudad, en una zona que se encuentra en proceso de desarrollo, colindando al poniente con el fraccionamiento Huertas la Joya, en donde se ha llevado a cabo la construcción de vivienda de tipo campestre, así mismo al oriente se desarrollan los fraccionamientos Los Viñedos, Tres Cantos y Sonterra, con vivienda de tipo residencial medio, los cuales tienen una interconexión vial con el Libramiento Surponiente, a través del cual se da acceso al predio y que cuenta con carácter regional, la cual sirve para el paso del tráfico interurbano a través de la ciudad de Querétaro en su zona poniente, con comunicación con los municipios de Corregidora y Huimilpan, así como con conexión al Estado de Guanajuato. Esta vialidad constituye una opción viable de liberación del tráfico de la zona urbana, por la que se prevé el paso de transporte pesado, la cual cuenta con condiciones de rodamiento de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con 4 carriles desarrollados en ambos sentidos, contando con un muro de contención central con división de los sentidos.
8. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que el predio se encuentra libre de construcción contando con la presencia de vegetación a nivel de arbustos, árboles y matorrales, el predio cuenta con frente al Libramiento Surponiente, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en su arroyo vehicular, vialidad que cuenta con cuatro carriles a contraflujo encontrándose en buen estado de conservación, así mismo a una distancia cercana al norte y al oriente del predio se observa la existencia de bodegas de almacenamiento y algunos espacios destinados a actividades de maquila de productos de diferentes índoles, de igual manera al poniente del predio se ubica un desarrollo habitacional de tipo campestre, adicionalmente en las inmediaciones al predio no se observa la existencia de red hidráulica y/o sanitaria, situación que debe ser solventada por el propietario del predio en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente y de así se considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, se pone a consideración la modificación de uso de suelo del predio identificado como fracción 1, resultante de la subdivisión de la fracción 3 del predio rústico que formó parte de la Ex Hacienda Tlacote; identificado con la clave catastral 14 01 001 30 146 005 con superficie de 81,809.568 m², ubicado en el Libramiento Sur Poniente s/n, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, predio que ya cuenta con uso de suelo urbano toda vez que con fecha 11 de febrero de 2016, se autorizó el cambio de uso de suelo a uso Habitacional con densidad de población de 500 hab./ha para una superficie de 30-16-40.747 hectáreas, de la cual se desprende el predio en estudio y que formaron parte del predio rústico que formó parte de la Ex –Hacienda de Tlacote, y toda vez que al norte del predio se ubican desarrollos con actividades similares al uso solicitado, así como desarrollo habitacionales con vivienda de tipo residencial y residencial medio, no obstante se recomienda que en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo y de ser autorizado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en uso de sus atribuciones, se sugiere se condiciones a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en 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.
- Contar con el visto bueno de la totalidad de los vecinos colindantes laterales y posteriores al predio, para el desarrollo de la actividad solicitada.
- Debe obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido y avalado por la Secretaría de Movilidad, y/o dependencia correspondiente, 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.
- Garantizar la dotación de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), necesarias para dotar a la parcela de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, donde el costo de las obras correrá por cuenta del propietario del predio.
- Respetar los parámetros normativos asignados de acuerdo al uso de suelo actual, toda vez que únicamente se solicitó la modificación de uso de suelo.
- Los propietarios deben presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas. en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, además de efectuar las acciones necesarias para la mitigación de riesgo de inundación en la zona, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar en la zona.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrán 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 Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, 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, del cambio de uso de suelo solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- 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...”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “...**Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...**”. La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita a través del oficio **SAY/1582/2024**, con fecha 21 de agosto de 2024, 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 del Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad, dictaminaron, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que **se considera viable el cambio de uso de suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este instrumento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de agosto del 2024, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 14, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 30 146 005, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previa publicación del acuerdo de cabildo en los periódicos oficiales, los solicitantes dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente acuerdo, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de los solicitantes 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 a los solicitantes, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el punto de Acuerdo Quinto y 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, los solicitantes deberán 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. Los solicitantes deben dotar 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 los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **Considerando 11**, del presente Acuerdo.

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

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

OCTAVO. Los solicitantes deben presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no

podrán ser a través de los lotes colindantes, de conformidad al dictamen técnico citado en el **Considerando 11**, del presente Acuerdo.

NOVENO. Los solicitantes deberán contar con el visto bueno de la totalidad de los vecinos colindantes laterales y posteriores al predio, para el desarrollo de la actividad solicitada, de conformidad al dictamen técnico citado en el **Considerando 11**, del presente Acuerdo.

DÉCIMO. Los solicitantes quedan condicionados a que, en un plazo no mayor a 60 días contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, presenten la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, de la escritura pública relacionada en el considerando 9.2, del presente Acuerdo.

DÉCIMO PRIMERO. Los solicitantes deberán dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

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

DÉCIMO TERCERO. Los solicitantes deberán garantizar desde el proyecto arquitectónico, contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios al interior del predio para el uso solicitado, de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro; sin posibilidad de eximirlo de esta responsabilidad.

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

DÉCIMO QUINTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, 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 Felipe Carrillo Puerto y a los ciudadanos Eduardo Ruiz Noriega y Rodrigo Ruiz Noriega, así como a la persona moral denominada “GRUPO SPH” S.A de C.V., a través de su representante legal.”

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

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

.....

SIN TEXTO

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE 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 24 de septiembre del 2024, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza suscribir en representación del Municipio de Querétaro, un contrato de prestación de servicios de operación de biométricos, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 4 FRACCIÓN XV DE LA LEY GENERAL DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL; 4 FRACCIONES I, V, VIII Y XI DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 Y 8 FRACCIONES II, IV Y VI DE LA LEY PARA EL MANEJO DE LOS RECURSOS PÚBLICOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 3, 30 FRACCIÓN I Y 80 FRACCIÓN VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO, 38 PÁRRAFO PRIMERO Y SEGUNDO DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Carta Magna, 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 aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 4 fracción XV de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, establece que, para efectos contables, se entenderá como Gasto Devengado, el momento contable del gasto que refleja el reconocimiento de una obligación de pago a favor de terceros por la recepción de conformidad de bienes, servicios y obras oportunamente contratados; así como de las obligaciones que derivan de tratados, leyes, decretos, resoluciones y sentencias definitivas.
3. En términos de lo señalado en el artículo 8 fracciones I, IV y VII de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, el Municipio se constituye como sujeto de dicho ordenamiento, ya que maneja, utiliza, recauda, ejecuta y administra recursos de carácter público, por lo que deberá, entre sus obligaciones, planear, programar y presupuestar sus actividades, así como cumplir con sus programas operativos anuales, con el objeto de optimizar sus recursos.
4. El artículo 2 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa. Es autónomo para organizar la administración pública municipal, contará con autoridades propias, funciones específicas y libre administración de su hacienda. Ejercerá sus atribuciones del ámbito de su competencia de manera exclusiva. En este sentido, el artículo 3 del mismo ordenamiento legal, establece que los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine.
5. El artículo 4 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro establece que las Oficialías Mayores, en el ámbito de sus respectivas competencias, tendrán entre otras facultades, la de planear, programar, presupuestar y contratar las adquisiciones, arrendamientos de bienes muebles e inmuebles y, en general, la prestación de servicios, de igual forma; así como, definir el procedimiento, para que, de acuerdo a los requerimientos de las diversas dependencias de los

Poderes del Estado, Ayuntamientos y Entidades Públicas, se consoliden adquisiciones, arrendamientos y prestaciones de servicios. Así mismo, autorizar, previa justificación fundada y motivada por escrito ante los Comités, la prórroga para la entrega de los bienes, siempre y cuando no exceda de una tercera parte del tiempo inicialmente convenido para ello. Al igual que, dictar las bases y normas generales para el mantenimiento permanente, cuidado y uso debido de los bienes muebles e inmuebles arrendados para la administración pública, así como los que sean propiedad de los Poderes del Estado, Ayuntamientos y entidades públicas.

6. Los artículos 3 y 8 fracciones II, IV y VI de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, establecen que los Municipios serán considerados como sujetos obligados para el cumplimiento de las obligaciones consignadas en dicho ordenamiento, así mismo serán obligaciones de los Municipios entre otras, el administrar los recursos públicos de que dispongan, planear, programar y presupuestar sus actividades, con un enfoque a resultados, cumpliendo con sus programas operativos anuales; así como, el cumplir con el pago de las contribuciones que le correspondan, de conformidad con la legislación fiscal aplicable, con cargo a sus presupuestos.

7. El artículo 70 fracción V del Código Municipal de Querétaro, establece que, para el estudio, planeación y despacho de los diversos asuntos de la administración pública municipal, el Presidente Municipal, se auxiliará entre otras, de la Secretaría de Administración.

8. El numeral 38 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, establece en sus párrafos primero y segundo que, se podrán celebrar contratos cuya vigencia exceda el ejercicio presupuestal vigente, siempre y cuando no excedan del periodo de gestión constitucional, salvo en el caso de contar con la autorización expresa del Ayuntamiento para tal efecto y con la suficiencia presupuestal correspondiente, de conformidad a lo señalado en el artículo 5 de la Ley. El pago de los contratos, estará condicionado a la existencia de suficiencia presupuestal en términos del Presupuesto de Egresos correspondiente.

9. En este sentido, mediante oficio JOPM/303/2024, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 17 de septiembre de 2024, el Lic. Héctor de la Peña Juárez, Jefe de la Oficina de la Presidencia Municipal, informa que en fecha 28 de diciembre de 2023 el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, a través del Acta de Fallo de la Invitación Restringida No. IR-111/2023 adjudicó la Contratación del "Servicio de Renta Mensual de Operación de Biométrico (una estación de administración y una estación de enrolamiento)", para el periodo 01 enero al 30 de septiembre de 2024, señalando que este servicio consiste en la utilización de medios electrónicos para la recepción y agilización de trámites para la emisión de los pasaportes. El objetivo del servicio es que la Oficina Municipal de Enlace brinde un correcto funcionamiento, y que el Municipio se encuentre ante la posibilidad de dar cumplimiento con el "Convenio de Colaboración Administrativa para el establecimiento y operación de una Oficina Municipal de Enlace con la Secretaría de Relaciones Exteriores en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, que celebran la Secretaría de Relaciones Exteriores y dicho municipio".

En el oficio en cita, el Jefe de la Oficina de la Presidencia Municipal manifestó que se estima necesario la contratación de dicho servicio por todo el Ejercicio Fiscal 2024 (periodo que extralimita la presente gestión municipal), con la finalidad de garantizar la continuidad de la operación de la Oficina Municipal de Enlace y el cumplimiento al Convenio precitado, por lo que solicitó que se pusiera a consideración del H. Ayuntamiento dicha suscripción del Contrato.

10. Al respecto, mediante oficio No. DE/1217/2024, de fecha 13 de septiembre de 2024, suscrito por la Lic. Xenia Zarazúa Pérez, Directora de Egresos de la Secretaría de Finanzas, se hizo del conocimiento del Coordinador de Relaciones Públicas de la Jefatura de la Oficina de la Presidencia Municipal, Lic. Carlos Alberto Garrido Contreras, que se cuenta con factibilidad financiera para dicha contratación.

11. En razón de lo anterior y de conformidad con el artículo 80 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece que los ayuntamientos previo acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, de conformidad con lo que establezcan las leyes, el reglamento respectivo y en su caso, previa autorización de la Legislatura, aprobarán en general cualquier acto que implique obligaciones que deban ser cumplidas después de concluida la gestión municipal de que se trate, la Secretaría del Ayuntamiento formó el expediente CHPCP/227/DPC/2024 y lo turnó a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública mediante

oficio SAY/2028/2024 el 18 de septiembre de 2024, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro.

12. Con base en lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el Dictamen correspondiente, y en concordancia a lo que establece el Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, en su Eje 6, denominado “Por un Gobierno que escucha y resuelve”, Programa 12, denominado “Gobierno abierto y de resultados”, el cual tiene como objetivo fortalecer los vínculos entre la sociedad y el gobierno; emitiendo el dictamen correspondiente y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno se consideró viable autorizar suscribir en representación del Municipio de Querétaro, un Contrato de Prestación de Servicios de Operación de Biométricos.”

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

“ACUERDO:

PRIMERO. Se autoriza suscribir en representación del Municipio de Querétaro, un Contrato de Prestación de Servicios de Operación de Biométricos, de conformidad con los considerandos 9 y 10 del presente acuerdo.

SEGUNDO. Se autoriza a un Síndico Municipal, al Coordinador de Relaciones Públicas y al Titular de la Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios Públicos para que suscriban en representación del Municipio de Querétaro, un Contrato de Prestación de Servicios de Operación de Biométricos con la persona moral denominada “INETUM MÉXICO, S.A. DE C.V.” a través de su Representante Legal, mismo que estará sujeto a la suficiencia presupuestal en términos del Presupuesto de Egresos correspondiente.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración y Finanzas para que en el ámbito de sus respectivas competencias, lleven a cabo los procedimientos administrativos y financieros que al efecto correspondan, para la contratación y adjudicación correspondiente.

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

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de la suscripción del contrato referido en el Resolutivo PRIMERO y hasta el 31 de diciembre de 2024.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la de la Jefatura de la Oficina de Presidencia Municipal, de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración y de la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 3 FOJAS ÚTILES EL 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de septiembre del 2024, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se reconoce como beneficiario de la finada **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA** al ciudadano **PORFIRIO MORENO MARTÍNEZ** y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte, el cual textualmente señala:

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

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

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

2. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, establece que el municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

8. Por escrito de fecha 16 de agosto del 2024, el ciudadano **PORFIRIO MORENO MARTÍNEZ**, en su carácter de cónyuge supérstite de la finada **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA**, solicitó al Mtro. Luis Bernardo Nava Guerrero, Presidente Municipal de Querétaro, el otorgamiento de pensión por muerte.

9. Con fecha 23 de agosto del 2024, la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA**, con número de empleado 1318, prestó sus

servicios en este Municipio de Querétaro del 16 de febrero de 1990 al 10 de julio de 2018, fecha en que el H. Ayuntamiento le concedió licencia de prejubilación, habiendo desempeñado como último puesto laboral el de Intendente Vía Pública en el Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. Así mismo, señala que con fecha 22 de septiembre del 2021, fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, decreto por el que se le concedió jubilación, misma que disfruto hasta el 28 de noviembre del 2023, fecha en la que falleció, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por **el jubilado**, fue de \$6,687.75 (SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 75/100 MONEDA NACIONAL), según la documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección, radicándose el presente bajo el número de expediente CHPCP/226/DPC/2024.

10. El 28 de noviembre del 2023, a la edad de 66 años, falleció, **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA**, tal y como se desprende del acta de defunción número 4437, libro 23, oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.

11. Que el C. **PORFIRIO MORENO MARTÍNEZ**, contrajo matrimonio con la finada **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA**, lo cual se acredita mediante acta de matrimonio número 00220, libro 3, Oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.

12. Por oficio número DRH/DRL/2361/2024, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el 3 de septiembre del 2024, la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, remite la petición del ciudadano **PORFIRIO MORENO MARTÍNEZ**, cónyuge supérstite de la finada **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA**, relativa a la solicitud de pensión por muerte, para ser sometida a consideración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, anexando al mismo, documentos consistentes en:

- a) Publicación del Decreto por el cual se concedió a **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA**, jubilación de fecha 22 de septiembre de 2021, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".
- b) Copia certificada del acta de defunción de la finada, **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA**, la cual se identifica con el número 4437, libro 23, oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- c) Solicitud de fecha 16 de agosto del 2024, signada por el ciudadano **PORFIRIO MORENO MARTÍNEZ**, cónyuge supérstite de la finada **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA**, relativa a la solicitud de pensión por muerte.
- d) Dos últimos recibos de pago de la trabajadora fallecida.
- e) Constancia de ingresos de fecha 23 de agosto del 2024, expedida por la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro.
- f) Copia certificada del acta de matrimonio número 00220, libro 3, Oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.

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

- a) Copia certificada del acta de nacimiento de **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA**, la cual se identifica con el número 2403, libro 7, oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- b) Copia certificada del acta de nacimiento de **PORFIRIO MORENO MARTÍNEZ**, la cual se identifica con el número 975, libro 1, oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- c) Copia certificada de la identificación oficial del peticionario **PORFIRIO MORENO MARTÍNEZ**.
- d) Dos fotografías tamaño credencial.
- e) Declaratoria de Beneficiarios emitida por el Tribunal de Conciliación y Arbitraje del Estado de Querétaro.

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

13. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/2028/2024 de fecha 18 de septiembre del 2024, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su estudio y consideración.

14. Por lo anterior y en cumplimiento a los artículos 126, 127, 128, 131, 132 Bis fracción I, 144 fracción I, 145, 147 fracción II inciso i) de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y acorde a la solicitud remitida por la Dirección de Recursos Humanos de este municipio es procedente reconocer como beneficiaria para efectos de la pensión por muerte de la finada **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA** al ciudadano **PORFIRIO MORENO MARTÍNEZ** y aprobar dar inicio al trámite de pensión por muerte.

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

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado I, inciso 1) del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. Se reconoce como beneficiario de la finada **MA. GUADALUPE LEÓN OLVERA** al ciudadano **PORFIRIO MORENO MARTÍNEZ** y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 24 de septiembre de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se aprueba la aplicación de recursos para la Ejecución de Obras Públicas Municipales, el cual textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 4 FRACCIÓN XV DE LA LEY GENERAL DE CONTABILIDAD

GUBERNAMENTAL; 2 DE LA LEY DE OBRA PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 Y 8 FRACCIONES I, IV Y VII DE LA LEY PARA EL MANEJO DE LOS RECURSOS PÚBLICOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIONES I, 38 FRACCIONES II Y III, 80 FRACCIONES V Y VI Y 129 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 BIS FRACCIONES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 14, 33 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

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

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

2. En términos de lo señalado en el artículo 8 fracciones I, IV y VII de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, el Municipio se constituye como sujeto de dicho ordenamiento, ya que maneja, utiliza, recauda, ejecuta y administra recursos de carácter público, por lo que deberá, entre sus obligaciones, planear, programar y presupuestar sus actividades, así como cumplir con sus programas operativos anuales, con el objeto de optimizar sus recursos.

3. De conformidad con el artículo 2 de la Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro, refiere que toda obra pública es todo aquel trabajo relacionado con ésta y que se realice con fondos públicos estatales o municipales, entre otros, la construcción, instalación, conservación, mantenimiento, reparación y demolición de los bienes inmuebles; incluidos los trabajos que tengan por objeto: concebir, diseñar, proyectar y calcular los elementos que integren un proyecto de obra pública, así como los relativos a la investigación, asesorías y consultorías, la dirección y supervisión de la ejecución de las obras, los estudios que tengan por objeto rehabilitar, corregir o incrementar las eficiencias de las instalaciones y los trabajos de exploración, conservación, rescate y desarrollo de los recursos naturales que se encuentren adheridos al suelo o inmersos en el subsuelo; proyectos integrales que comprendan desde el diseño de la obra hasta su cabal terminación.

4. El artículo 4 fracción XV de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, establece que para efectos contables, se entenderá como Gasto Devengado, el momento contable del gasto que refleja el reconocimiento de una obligación de pago a favor de terceros por la recepción de conformidad de bienes, servicios y obras oportunamente contratados.

5. El artículo 80 fracciones V y VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, refiere que los Ayuntamientos, aprobarán la celebración de contratos de administración de obras y de prestación de servicios públicos, cuyas obligaciones excedan el término constitucional de la gestión municipal. Y en general, cualquier acto que implique obligaciones que deban ser cumplidas después de concluida la gestión municipal de que se trate.

6. En términos de lo establecido en el artículo 73 Bis fracciones II y III del Código Municipal de Querétaro, le corresponde a la Secretaría de Obras Públicas Municipales, la proyección y construcción de las obras públicas municipales; y le corresponde entre otras funciones, la de dirigir, coordinar y controlar la ejecución de los programas relativos a la construcción y reparación de las obras públicas; así como, elaborar los proyectos y presupuestos de las obras públicas, debiendo coordinarlos con las dependencias que correspondan.

7. En relación a lo anterior, mediante oficio SOPM/771/2024 suscrito por la Arq. Oriana López Castillo, Secretaria de Obras Públicas Municipales y recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 10 de septiembre de 2024, por medio del cual solicita se someta a consideración del Honorable Ayuntamiento, la aprobación para transmitir la aplicación de recursos autorizados en la presente administración para la ejecución de las siguientes obras públicas municipales:

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES		
Relación obras que no es posible culminar dentro del periodo constitucional de la Administración Municipal 2021-2024		
NO.	NO. OBRA	NOMBRE DE LA OBRA
1	2022-0098	COMPLEJO DINÁMICO (PRIMERA ETAPA).
2	2024-0009	(CONSTRUCCIÓN DE TECHUMBRE EN EXPLANADA DE CALLE CUICATECOS, CERRITO COLORADO, DEL FÉLIX OSORES SOTOMAYOR (SEGUNDA ETAPA).
3	2024-0043	CONSTRUCCIÓN DE BARDA PERIMETRAL 100ML, SEGUNDA ETAPA, EN TELESECUNDARIA PARTICIPACIÓN DESARROLLO Y PAZ, LOCALIDAD SAN MIGUELITO, DELEGACIÓN SANTA ROSA JÁUREGUI.

Lo anterior debido a que el plazo demandado para la conclusión de las obras, es superior al de la culminación del periodo constitucional de la Administración Municipal 2021-2024. Además, informa que las obras públicas municipales descritas en su oficio, está aprobada en el Programa de Obra Anual 2024 y cuentan con la suficiencia presupuestal necesaria para el cumplimiento de las obligaciones, otorgada por la Dirección de Egresos de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CHPCPyOSP/228/DPC/2024.

8. Con base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 38 fracciones II y III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Obras y Servicios Públicos, mismas que se reunieron para el análisis y estudio del mismo, y en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Eje 5, denominado "Por Una Mejor Calidad de Vida y Futuro" que tiene como objetivo proporcionar servicios públicos eficientes y de calidad a los habitantes, empresas, organizaciones e instituciones; públicas y privadas, con la finalidad de lograr un desarrollo económico y social sostenido, por lo que se considera viable aprobar la aplicación de recursos para la ejecución de las obras públicas municipales.

9. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14, 33 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/2029/2024 de fecha 18 de septiembre de 2024 la Secretaria del Ayuntamiento, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Obras y Servicios Públicos el expediente en cita para su conocimiento y estudio..."

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

“...ACUERDO:

PRIMERO. Se aprueba la aplicación de recursos para la ejecución de obras públicas municipales, de conformidad con los considerandos 5 y 7 del presente acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la persona titular de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, dar puntual seguimiento a la ejecución y aplicación del recurso en las obras públicas municipales que por el presente se aprueba hasta su conclusión.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a las personas titulares de las Secretarías de Obras Públicas Municipales, y de Finanzas, así como de la Dirección de Obras Públicas, del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro y de la Coordinación General del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de septiembre del 2024, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza suscribir en representación del Municipio de Querétaro, un contrato de prestación de Servicios de Administración, Operación y Resguardo del Centro de Atención Telefónica (CAT) 070, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 4 FRACCIÓN XV DE LA LEY GENERAL DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL; 4 FRACCIONES I, V, VIII Y XI DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 Y 8 FRACCIONES II, IV Y VI DE LA LEY PARA EL MANEJO DE LOS RECURSOS PÚBLICOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 3, 30 FRACCIÓN I Y 80 FRACCIÓN VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO, 38 PÁRRAFO PRIMERO Y SEGUNDO DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Carta Magna, 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 aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 4 fracción XV de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, establece que, para efectos contables, se entenderá como Gasto Devengado, el momento contable del gasto que refleja el reconocimiento de una obligación de pago a favor de terceros por la recepción de conformidad de bienes, servicios y obras oportunamente contratados; así como de las obligaciones que derivan de tratados, leyes, decretos, resoluciones y sentencias definitivas.
3. En términos de lo señalado en el artículo 8 fracciones I, IV y VII de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, el Municipio se constituye como sujeto de dicho ordenamiento, ya que maneja, utiliza, recauda, ejecuta y administra recursos de carácter público, por lo que deberá, entre sus obligaciones, planear, programar y presupuestar sus actividades, así como cumplir con sus programas operativos anuales, con el objeto de optimizar sus recursos.
4. El artículo 2 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa. Es autónomo para organizar la administración pública municipal, contará con autoridades propias, funciones específicas y libre administración de su hacienda. Ejercerá sus atribuciones del ámbito de su competencia de manera exclusiva. En este sentido, el artículo 3 del mismo ordenamiento legal, establece que los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine.
5. El artículo 4 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro establece que las Oficialías Mayores, en el ámbito de sus respectivas competencias, tendrán entre otras facultades, la de planear, programar, presupuestar y contratar las adquisiciones, arrendamientos de bienes muebles e inmuebles y, en general, la prestación de servicios, de igual forma; así

como, definir el procedimiento, para que, de acuerdo a los requerimientos de las diversas dependencias de los Poderes del Estado, Ayuntamientos y Entidades Públicas, se consoliden adquisiciones, arrendamientos y prestaciones de servicios. Así mismo, autorizar, previa justificación fundada y motivada por escrito ante los Comités, la prórroga para la entrega de los bienes, siempre y cuando no exceda de una tercera parte del tiempo inicialmente convenido para ello. Al igual que, dictar las bases y normas generales para el mantenimiento permanente, cuidado y uso debido de los bienes muebles e inmuebles arrendados para la administración pública, así como los que sean propiedad de los Poderes del Estado, Ayuntamientos y entidades públicas.

6. Los artículos 3 y 8 fracciones II, IV y VI de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, establecen que los Municipios serán considerados como sujetos obligados para el cumplimiento de las obligaciones consignadas en dicho ordenamiento, así mismo serán obligaciones de los Municipios entre otras, el administrar los recursos públicos de que dispongan, planear, programar y presupuestar sus actividades, con un enfoque a resultados, cumpliendo con sus programas operativos anuales; así como, el cumplir con el pago de las contribuciones que le correspondan, de conformidad con la legislación fiscal aplicable, con cargo a sus presupuestos.

7. El artículo 70 fracción V del Código Municipal de Querétaro, establece que, para el estudio, planeación y despacho de los diversos asuntos de la administración pública municipal, el Presidente Municipal, se auxiliará entre otras, de la Secretaría de Administración.

8. El numeral 38 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, establece en sus párrafos primero y segundo que, se podrán celebrar contratos cuya vigencia exceda el ejercicio presupuestal vigente, siempre y cuando no excedan del periodo de gestión constitucional, salvo en el caso de contar con la autorización expresa del Ayuntamiento para tal efecto y con la suficiencia presupuestal correspondiente, de conformidad a lo señalado en el artículo 5 de la Ley. El pago de los contratos, estará condicionado a la existencia de suficiencia presupuestal en términos del Presupuesto de Egresos correspondiente.

9. En este sentido, mediante oficio JOPM/304/2024, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 18 de septiembre de 2024, el Lic. Héctor de la Peña Juárez, Jefe de la Oficina de la Presidencia Municipal, informa que en fecha 29 de diciembre de 2023 el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, a través del Acta de Fallo de la Licitación Pública Nacional No. LPN-037/2023 adjudicó la Contratación de "Solución Integral de Modernización para la Atención Ciudadana", para el periodo 01 enero al 30 de septiembre de 2024, con el objetivo de mejorar la percepción que tiene la ciudadanía en cuanto a la atención de los diversos trámites y/o servicios municipales, y seguir ofreciendo más canales mediante medios digitales de atención, haciendo uso de plataformas modernas y tecnologías de la información, brindando con ello a la ciudadanía una eficaz y mejor atención, ahorrándole tiempo y dinero en traslados a la ciudadanía para que pueda acceder a los servicios y/o trámites o bien para realizar algún reporte.

En el oficio en cita, el Jefe de la Oficina de la Presidencia Municipal manifestó que dicha solución, cuenta entre otros con la partida dos, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y RESGUARDO DEL CENTRO DE ATENCIÓN TELEFONICA (CAT) 070 por lo que se estima necesario la contratación de dicho servicio por todo el Ejercicio Fiscal 2024 (periodo que extralimita la presente gestión municipal), con la finalidad de brindar atención a la ciudadanía en puntos de atención cercanos, para disminuir tiempos de respuesta a trámites y/o servicios, por lo que solicitó que se pusiera a consideración del H. Ayuntamiento dicha suscripción del Contrato para esta partida.

10. Al respecto, mediante oficio No. DE/1216/2024, de fecha 13 de septiembre de 2024, suscrito por la Lic. Xenia Zarazúa Pérez, Directora de Egresos de la Secretaría de Finanzas, se hizo del conocimiento del Director de Relaciones Sociales de la Jefatura de la Oficina de la Presidencia Municipal, Mtro. Juan José Solorio Vargas, que se cuenta con factibilidad financiera para dicha contratación.

11. En razón de lo anterior y de conformidad con el artículo 80 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece que los ayuntamientos previo acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, de conformidad con lo que establezcan las leyes, el reglamento respectivo y en su caso, previa autorización de la Legislatura, aprobarán en general cualquier acto que implique obligaciones que deban ser cumplidas después de concluida la gestión municipal de que se trate; la Secretaría del Ayuntamiento formó el expediente CHPCP/229/DPC/2024 y lo turnó a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública mediante

oficio SAY/2028/2024 el 18 de septiembre de 2024, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro.

12. Con base en lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el Dictamen correspondiente, y en concordancia a lo que establece el Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, en su Eje 6, denominado “Por un Gobierno que escucha y resuelve”, Programa 12, denominado “Gobierno abierto y de resultados”, el cual tiene como objetivo fortalecer los vínculos entre la sociedad y el gobierno; emitiendo el dictamen correspondiente y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno se consideró viable autorizar suscribir en representación del Municipio de Querétaro, un Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Operación y Resguardo del Centro de Atención Telefónica (CAT) 070.”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado I, inciso 3) del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. Se autoriza suscribir en representación del Municipio de Querétaro, un Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Operación y Resguardo del Centro de Atención Telefónica (CAT) 070, de conformidad con los considerandos 9 y 10 del presente acuerdo.

SEGUNDO. Se autoriza a un Síndico Municipal, a la persona titular de la Coordinación de Gestión Ciudadana y a la persona Titular de la Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios Públicos para que suscriban en representación del Municipio de Querétaro, un Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Operación y Resguardo del Centro de Atención Telefónica (CAT) 070, con la persona moral denominada “KIOSYSTEM, S.A. DE C.V.” a través de su Representante Legal, mismo que estará sujeto a la suficiencia presupuestal en términos del Presupuesto de Egresos correspondiente.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración y Finanzas para que en el ámbito de sus respectivas competencias, lleven a cabo los procedimientos administrativos y financieros que al efecto correspondan, para la contratación y adjudicación correspondiente.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de la suscripción del contrato referido en el Resolutivo PRIMERO y hasta el 31 de diciembre de 2024.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Jefatura de la Oficina de Presidencia Municipal, de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración y de la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 3 FOJAS ÚTILES EL 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 m².

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 m²**, 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 m², se excluyen las siguientes áreas identificadas como destinos de vialidades de 66,959.33 m², área verde de 51,208.47 m², equipamiento urbano de 5,431.04 m², infraestructura CFE de 21.81 m², infraestructura CEA de 493.76 m², canal de 68.74 m², talud de 2,706.86 m² y será objeto de la presente operación la superficie de 68,082.22 m² identificada con clave catastral: 1403060001140003.

b) **Superficie de terreno de 52,119.07 m²**, 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 m², se excluyen las siguientes áreas identificadas como destinos de vialidades de 29,970.78 m², área verde de 24,513.90 m², equipamiento urbano de 3,875.20 m², infraestructura CFE de 13.50 m², talud de 1,366.97 m² y será objeto de la presente operación la superficie de 52,115.39 m², 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 m², 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 m² 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 m².**

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 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 "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 m², 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 m²**, se excluyen las siguientes áreas identificadas como destinos de vialidades de 66,959.33 m², área verde de 51,208.47 m², equipamiento urbano de 5,431.04 m², infraestructura CFE de 21.81 m², infraestructura CEA de 493.76 m², canal de 68.74 m² talud de 2,706.86 m² y será objeto de la presente operación la superficie de 68,082.22 m² identificada con clave catastral 1403060001140003.
- Etapa 10 con una **Superficie de terreno de 52,119.07 m²**, se excluyen las siguientes áreas identificadas como destinos de vialidades de 29,970.78 m², área verde de 24,513.90 m², equipamiento urbano de 3,875.20 m², infraestructura CFE de 13.50 m², talud de 1,366.97 m² y será objeto de la presente operación la superficie de 52,115.39 m², 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 m², 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
- Respecto del siguiente inmueble: superficie de terreno de 40,930.62 m² 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, con una superficie total de 73,209.983 m².

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 m², 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 m².

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 m².

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 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 119,972.020 m² 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 m² 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 m² en la superficie vendible habitacional y de 35.57 m² en la superficie del canal; y al incremento de 92.17 m² en la superficie de infraestructura de la CFE y de 2,139.95 m², 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 Desarrollo Sostenible
Dirección de Desarrollo Urbano
Departamento de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/475/2024
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de
las Obras de Urbanización de la Unidad
Condominio "Sabaía"
Querétaro, Querétaro, 15 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 "**Sabaía**", ubicado en Cerrada Chardonnay número 1501, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

1. Mediante expediente con folio APC201300070 de fecha 18 de octubre de 2013, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular "**Sabaía**", ubicado en Cerrada Chardonnay número 1501, 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/1732/2014 de fecha 30 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 "**Sabaía**", ubicado en calle Cerrada Chardonnay número 1501, 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 \$54,373.13 (Cincuenta y cuatro mil trescientos treinta y tres pesos 13/100 M.N.) acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-766614 de fecha 13 de mayo 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 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m² para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m² 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 08 de mayo de 2014 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 "**Sabaía**", ubicado en Cerrada Chardonnay número 1501, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 13,719 de fecha 06 de mayo de 2022, 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 00012108/0001, de fecha 04 de marzo de 2015, se protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio "**Sabaía**",

representada por los señores Lucia Ochoa Ocaña, Presidenta de A. C. y él (la) C. Sarahi González Quevedo, Tesorera de la Asociación del condominio ubicado en Cerrada Chardonnay número 1501, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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 "**Sabaia**", ubicado en Cerrada Chardonnay número 1501, 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/606/2024 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 "**Sabaia**", 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 10 de mayo de 2024, se levantó el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "**Sabaia**", signada en representación de la Dirección de Desarrollo Urbano, por el Arq. Javier Gómez Frago, Supervisor(a) de Obras de Urbanización; por la Unidad de Colonos del Condominio Sabaia Asociación Civil, él (la) C. Lucia Ochoa Ocaña, Presidenta de A. C. y él (la) C. Sarahi González Quevedo, Tesorera de la Asociación; según consta en la Escritura número 13,719 de fecha 06 de mayo de 2022, pasada ante la fe del (de la) Lic. Samuel Palacios Vega Notario (a) Público (a) Titular de la Notaría Pública No. 27 de esta Demarcación Notarial, 00012108/0001 en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 04 de marzo de 2015 y por parte de la empresa Alta Homes Centro Sur R.L de C.V. el (la) C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió reporte general de condominios de fecha 28 de mayo de 2019, en el que se verificó que el Condominio "**Sabaia**" 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/COU/5558/2022 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 "**Sabaia**" 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 "**Sabaia**" 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 \$289,990.02 (dos cientos ochenta y nueve mil novecientos noventa pesos 02/100 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 "**Sabaia**" 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 "Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Sabaia**", ubicado en Cerrada Chardonnay número 1501, 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 "**Sabaia**", 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 noviembre de 2023, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Terra Alta**", ubicado en Cerrada Airen número 1601, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

1. Mediante oficio DDU/CPU/4237/2011 de fecha 22 de octubre de 2010, se emitió la Modificación Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular "**Terra Alta**", ubicado en Cerrada Airen número 1601, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "108 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/CPU/FC/1730/2011 de fecha 25 de abril de 2011, 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 "**Terra Alta**", ubicado Cerrada Airen número 1601, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "108 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
4. Presentó los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$72,573.64 (Setenta y dos mil quinientos setenta y tres pesos 64/100 M.N.) acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-904075 de fecha 10 de mayo de 2011, 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 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m² para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m² 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 oficio de fecha 11 de mayo de 2011, 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 "**Terra Alta**", ubicado Cerrada Airen número 1601, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 15,129 de fecha 01 de junio de 2023, pasada ante la fe del Lic. Samuel Palacios Vega Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 27 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 00009931/0010, de fecha 08 de septiembre de 2023, se protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio "**Terra Alta**",

representada por los señores Marco Antonio Tinajero Hernández, Patricia Guadarrama Alcántara, Norma Paola Villalobos Valdez Ricardo Reguero Pérez Alejandro Meza Meraz, del condominio ubicado Cerrada Airen número 1601, 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 "**Terra Alta**", ubicado Cerrada Airen número 1601, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "108 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
9. Mediante el oficio DDU/COU/FC/602/2024 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 "**Terra Alta**", 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 "**Terra Alta** ", 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 Terra Alta Asociación Civil, él (la) C. Marco Antonio Tinajero Hernández, Presidente de A. C. y él (la) C. Thelma Patricia Arellano Quiroz, Secretaria de la Asociación; según consta en la Escritura número 15,129 de fecha 01 de junio de 2023, 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 00009931/0010, en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 08 de septiembre de 2023 y por parte de la empresa Alta 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 26 de junio de 2019 en el que se verificó que el Condominio "**Terra Alta**" 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/5559/2022 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 "**Terra Alta**" cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 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 "**Terra Alta**" la cantidad de \$10,836.37 (Diez mil ochocientos treinta y seis pesos 37/100 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 \$263,966.79 (doscientos sesenta y tres mil novecientos sesenta y seis pesos 79/100 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 "**Terra Alta**" 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 "Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Terra Alta**", ubicado Cerrada Airen número 1601, 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 "**Terra Alta**", 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 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 "**San Juan**", ubicado en calle Cerrada Pinot número 1531, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

1. Mediante expediente con folio CND201200138 de fecha 11 de mayo de 2012, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular "**San Juan**", ubicado en calle Cerrada Pinot número 1531, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "116 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/CPU/FC/2819/2012 de fecha 28 de septiembre de 2012, 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 "**San Juan**", ubicado en calle Cerrada Pinot número 1531, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "116" 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 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m² para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m² 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 "**San Juan**", ubicado en calle Cerrada Pinot número 1531, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 15,227 de fecha 28 de junio de 2023, pasada ante la fe del Lic. Samuel Palacios Vega Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 27 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 00011344/0010, de fecha 19

de septiembre de 2023, se protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio "San Juan", representada por los señores C. Ivon Rosiles Domínguez, Presidente de la A. C. y el (la) C. Luis Enrique Medina Trejo, C. Ma. Guadalupe Lucia Chávez Puga, Tesorero del condominio ubicado en calle Cerrada Pinot número 1531, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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 "San Juan", ubicado en calle Cerrada Pinot número 1531, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "116 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
9. Mediante oficio DDU/COU/FC/607/2024 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 "San Juan", 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 "San Juan", signada en representación de la Dirección de Desarrollo Urbano, por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor(a) de Obras de Urbanización; por la Unidad de Colonos del Condominio San Juan Asociación Civil, él (la) C. Ivón Rosiles Domínguez, Presidenta de A. C. y él (la) C. Luis Enrique Medina Trejo, Tesorero de la Asociación; según consta en la Escritura número 15,227 de fecha 28 de junio de 2023, pasada ante la fe del (de la) Lic. Samuel Palacios Vega Notario (a) Público (a) Titular de la Notaría Pública No. 27 de esta demarcación notarial, 00011344/0010 en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 19 de septiembre de 2023 y por parte de la empresa Alttá Homes Centro Sur R.L de C.V. el (la) C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió reporte general de condominios de fecha 26 de junio de 2019, en el que se verificó que el Condominio "San Juan" 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/5560/2022 de fecha 24 de noviembre de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se indicó que el Condominio "San Juan" 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 "San Juan" la cantidad de \$10,836.37 (Diez mil ochocientos treinta y seis pesos 37/100 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 \$312,737.62 (Trescientos doce mil setecientos treinta y siete pesos 62/100 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 "San Juan" 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 "**San Juan**", ubicado en calle Cerrada Pinot número 1531, 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 "**San Juan**", 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 "**Mendoza**", ubicado en Avenida Sauvignon número 1570, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

1. Mediante expediente con folio APC201200280 de fecha 03 de enero de 2013, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular "**Mendoza**", ubicado en Avenida Sauvignon número 1570, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "120 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/1940/2013 de fecha 25 de junio de 2013, 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 "**Mendoza**", ubicado en Avenida Sauvignon número 1570, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "120 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
4. Presentó los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$56,524.71 (Cincuenta y seis mil quinientos veinticuatro pesos 71/100 M.N.) acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-3611370 de fecha 15 de julio de 2013, 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 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m² para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m² 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 08 de mayo de 2014 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 "**Mendoza**", ubicado en Avenida Sauvignon número 1570, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 126,092 de fecha 10 de junio de 2022, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 4 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 00011637/0004,

de fecha 12 de agosto de 2022, se protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio "**Mendoza**", representada por la señora Yanetl Yarid Navarro Domínguez, el condominio ubicado en Avenida Sauvignon número 1570, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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 "**Mendoza**", ubicado en Avenida Sauvignon número 1570, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "120 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
9. Mediante oficio DDU/COU/FC/601/2024 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 "**Mendoza**", 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 "**Mendoza**", signada en representación de la Dirección de Desarrollo Urbano, por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor(a) de Obras de Urbanización; por la Unidad de Colonos del Condominio Mendoza Asociación Civil, él (la) C. Gamaliel Hernández Hernández, Presidente de A. C. y él (la) C. Velázquez Jiménez María Elvia, Tesorera de la Asociación; según consta en la Escritura número 126,092 de fecha 10 de junio de 2022, pasada ante la fe del (de la) Lic. Jorge Maldonado Guerrero Notario (a) Público (a) Titular de la Notaría Pública No. 4 de esta Demarcación Notarial, 00011634/0004 en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 12 de agosto de 2022 y por parte de la empresa Alttá Homes Centro Sur R.L de C.V. el (la) C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió reporte general de condominios de fecha 25 de junio de 2019, en el que se verificó que el Condominio "**Mendoza**" 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/COU/2711/2024 de fecha 20 de junio de 2024 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 "**Mendoza**" 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 "**Mendoza**" la cantidad de \$10,836.37 (Diez mil ochocientos treinta y seis pesos 37/100 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 \$301,465.10 (Trescientos un mil cuatrocientos sesenta y cinco pesos 14/100 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 "**Mendoza**" 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 "**Mendoza**", ubicado en Avenida Sauvignon número 1570, 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 Unidad de Colonos del Condominio Mendoza Asociación Civil 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 "**Balatón**", ubicado en Cerrada Tempranillo número 101, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

1. Mediante expediente con folio APC201300087 de fecha 22 de octubre de 2013, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular "**Balatón**", ubicado en Cerrada Tempranillo número 101, 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/3326/2014 de fecha 20 de agosto 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 "**Balatón**", ubicado en Cerrada Tempranillo número 101, 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 \$58,682.78 (Cincuenta y ocho mil seiscientos ochenta y dos pesos 78/100 M.N.) acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-367906 de fecha 02 de septiembre 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 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m² para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m² 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 abril 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 "**Balatón**", ubicado en Cerrada Tempranillo número 101, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 15,084 de fecha 22 de mayo de 2023, pasada ante la fe del Lic. Samuel Palacios Vega Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 27 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 00012947/0009, de fecha 18

de agosto de 2023, se protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio **"Balatón"**, representada por la señora Verónica Hernández Damián, el condominio ubicado en Cerrada Tempranillo número 101, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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 **"Balatón"**, ubicado en Cerrada Tempranillo número 101, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "96 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
9. Mediante oficio DDU/COU/FC/1176/2024 de fecha 14 de marzo 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 **"Balatón"**, 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 **"Balatón"**, signada en representación de la Dirección de Desarrollo Urbano, por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor(a) de Obras de Urbanización; por la Unidad del Condominio Balatón Asociación Civil, él (la) C. Verónica Hernández Damián, Presidenta de A. C. y él (la) C. Dolores Gabriela Apresa Rivera, Tesorera de la Asociación; según consta en la Escritura número 15,084 de fecha 22 de mayo de 2023, pasada ante la fe del (de la) Lic. Samuel Palacios Vega Notario (a) Público (a) Titular de la Notaría Pública No. 27 de esta Demarcación Notarial, 00012947/0009 en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 18 de agosto de 2023 y por parte de la empresa Alta 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 Municipal, emitió reporte general de condominios de fecha 25 de junio de 2019, en el que se verificó que el Condominio **"Balatón"** 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/COU/FC/2712/2024 de fecha 20 de junio de 2024 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 **"Balatón"** 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 **"Balatón"** 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 \$312,974.80 (Trescientos doce mil novecientos setenta y cuatro pesos 80/100 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 **"Balatón"** 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 "Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"Balatón"**, ubicado en Cerrada Tempranillo número 101, 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 de la Unidad del Condominio Balatón Asociación Civil, 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 noviembre de 2023, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Navarra**", ubicado en calle Cerrada Airen número 1620, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

1. Mediante expediente con folio CND201200133 de fecha 27 de abril de 2012, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular "**Navarra**", ubicado en calle Cerrada Airen número 1620, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "110 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
2. Mediante Acuerdo 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/CPU/FC/2398/2014 de fecha 27 de agosto de 2012, 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 "**Navarra**", ubicado calle Cerrada Airen número 1620, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "110 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
4. Presentó los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$56,175.29 (Cincuenta y seis mil ciento setenta y cinco pesos 29/100 M.N.) acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-1348503 de fecha 03 de septiembre de 2012, 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 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m² para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m² 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 04 de octubre de 2012 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 "**Navarra**", ubicado calle Cerrada Airen número 1620, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 15,136 de fecha 02 de junio de 2023, pasada ante la fe del Lic. Samuel Palacios Vega Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 27 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 00010682/0012, de fecha 25

de septiembre de 2023, se protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio **"Navarra"**, representada por las señoras Carolina Mares Jurado, Presidente de la A.C. y el (la) C. Miguel Ángel Santibáñez Martínez Secretario de la Asociación, del condominio ubicado en calle Cerrada Airén número 1620, 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 **"Navarra"**, ubicado calle Cerrada Airén número 1620, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "110 ÁREAS PARA VIVIENDAS".
9. Mediante oficio DDU/COU/FC/603/2024 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 Campestre denominado **"Navarra"**, 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 **"Navarra"**, 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 Navarra Asociación Civil, él (la) C. Carolina Mares Jurado, Presidenta de A. C. y él (la) C. Miguel Ángel Santibáñez Martínez, Secretario de la Asociación; según consta en la Escritura número 15,136 de fecha 02 de junio de 2023, 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, 00010682/0012, en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro de fecha 25 de septiembre de 2023 y por parte de la empresa Alta 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 **"Navarra"** 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/5566/2022 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 **"Navarra"** cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 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 **"Navarra"** la cantidad de \$10,836.37 (Diez mil ochocientos treinta y seis pesos 37/100 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 \$299,601.53 (Doscientos noventa y nueve mil seiscientos uno pesos 53/100 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 **"Navarra"** 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 "Alta Homes Centro Sur, S. de R. L.

de C. V.", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Navarra**", ubicado calle Cerrada Airen número 1620, 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 "**Navarra**", se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

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

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

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

Por medio del presente y en atención al oficio SAY/DAI/1027/2024, le informo que en virtud de haber dado cumplimiento con lo establecido en los Artículos 8 y 12 de las Reglas de Operación del Programa para Agilizar la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro, la Dirección de Operaciones de la Secretaría de Obras Públicas Municipales aprueba el Dictamen Técnico, respecto a la autorización de la entrega-recepción definitiva de las siguientes obras de urbanización.

Colonia o vialidad	Delegación	Observaciones
Misión Punta La Joya	Josefa Vergara y Hernández	<ul style="list-style-type: none">• La superficie de rodamiento a base de pavimentos de carpeta asfáltica, adocreto y empedrado empacado en mortero se encuentran ejecutadas en su totalidad y en buen estado de conservación.• Las banquetas de concreto hidráulico se encuentran ejecutadas en su totalidad y en buen estado.• Las guarniciones de concreto hidráulico se encuentran ejecutadas en su totalidad y buen estado.

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

Sin más por el momento quedo de usted para cualquier duda o aclaración reiterándome a la orden.

Atentamente
"Querétaro, La Ciudad que queremos"

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

Secretaría de Servicios Públicos Municipales
Dirección de Aseo y Alumbrado Público
Oficio: SSPM/DAAP/918/2024
Asunto: Ratificación de Dictamen Técnico
Querétaro, Qro., 20 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/733/2024** emitido el **26 de julio del presente**, por lo que no encuentra inconveniente respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de alumbrado público.

Colonia o vialidad	Delegación	Observaciones
<u>Fraccionamiento Misión Punta La Joya (Vialidades Principales)</u>	Josefa Vergara y Hernández	<ul style="list-style-type: none">• Se informó que las instalaciones de la red de alumbrado cumplen con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público.• Se brinda Visto Bueno del presupuesto actualizado de la obra en mención, a través del Oficio No. SSPM/DAAP/ALU/665/2024.• El Desarrollador ha exhibido la póliza de fianza a favor del Municipio de Querétaro con fecha de expedición del 02 de agosto del 2024, por vía del Oficio sin número.

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

Secretaría de Movilidad
Dirección de Gestión para la Movilidad
Departamento de Ingeniería Vial
Oficio: SEMOV/1203/2024

Folio de referencia: SEMOV*20384-2024/21-24
Asunto: Dictamen Técnico de Señalamiento Vial y Dispositivos de Seguridad
Fraccionamiento Misión Punta La Joya
Querétaro, Qro., 04 de septiembre de 2024

M. en D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
Secretario del Ayuntamiento
PRESENTE

Por medio del presente, me permito enviarle un cordial saludo y en atención a su solicitud de **Dictamen Técnico de Señalamiento Vial y Dispositivos de Seguridad** recibida en esta Secretaría con número de folio **20384**, relativa al proyecto Fraccionamiento denominado "**MISIÓN PUNTA LA JOYA**", le informo que habiendo llevado a cabo la revisión de los expedientes que obran en esta Secretaría, y en cumplimiento con los requisitos establecidos en el el **Artículo 15 Fracción IV del Reglamento para la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos**, se observa lo siguiente:

Requisito	Estatus
i. Evaluación y emisión de la Ratificación del Dictamen de Impacto en Movilidad	CUENTA con Dictamen de Impacto en Movilidad FACTIBLE , emitido mediante oficio SEMOV/1011/2022 de fecha 31 de agosto de 2022 .
ii. Visto Bueno del Dictamen de Impacto en Movilidad	CUENTA con Visto Bueno FACTIBLE del Dictamen de Impacto en Movilidad, emitido mediante oficio SEMOV/670/2024 de fecha 13 de mayo de 2024 .
iii. Opinión técnica del proyecto de Señalamiento Vial	CUENTA con Opinión Técnica del Proyecto de Señalamiento Vial y Dispositivos de Seguridad FACTIBLE , emitida mediante el oficio SEMOV/DGM/2508/2024 de fecha 19 de julio de 2024 .
iv. Certificados de calidad	Presenta certificados de calidad mediante escrito recibido en esta Secretaria de fecha 06 de junio de 2024 , con Folio de Referencia SEMOV*18683-2024/21-24 .

Derivado de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el **Artículo 4 Fracción VI, y el artículo 11 fracciones IX, X, XI, XII, XVI, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII y XXIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad**, así como lo establecido en el Artículo 11 y el **Artículo 15 Fracción IV del Reglamento para la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro el 30 de julio de 2024**, se emite el **DICTAMEN TÉCNICO DE SEÑALAMIENTO VIAL Y DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD FACTIBLE**, para el Fraccionamiento denominado "**MISIÓN PUNTA LA JOYA**", desarrollado por "**CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. DE C.V.**"



**Secretaría de Movilidad
Dirección de Gestión para la Movilidad
Departamento de Ingeniería Vial
Oficio: SEMOV/1203/2024**

**Folio de referencia: SEMOV*20384-2024/21-24
Asunto: Dictamen Técnico de Señalamiento Vial y Dispositivos de Seguridad
Fraccionamiento Misión Punta La Joya
Querétaro, Qro., 04 de septiembre de 2024**

No omito mencionar que de conformidad con el **Artículo 18 del Reglamento para la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos**, el presente Dictamen Técnico debe ser publicado en la Gaceta Municipal a costa del Desarrollador, y que una vez que sea publicado en dicho medio de difusión, surtirá efectos.

Sin más por el momento, quedo de Usted para cualquier aclaración o duda al respecto.

Atentamente
"Querétaro, La Ciudad que queremos"

Autorizó
Arq. Rodrigo Vega Maestre
Secretario de Movilidad

Validó
M. en I. Gerardo Ríos Quezada
Director de Gestión para la Movilidad

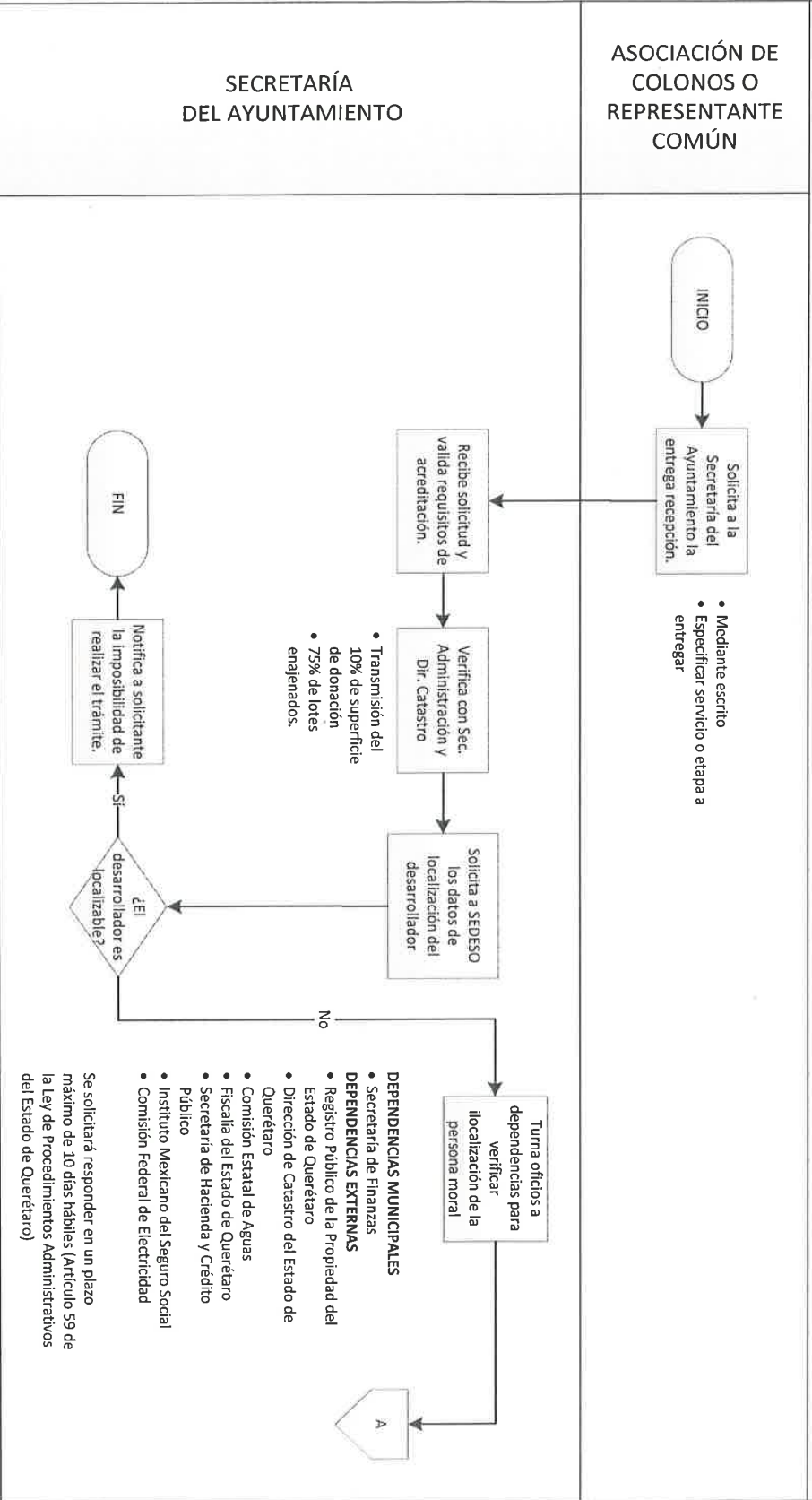
Revisó
Arq. Claudia Irasema Velázquez Avalos
Jefa del Departamento de Ingeniería Vial



Ezequiel Montes No. 29, Centro Histórico, Querétaro, Qro., C.P. 76000

PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR LA LOCALIZACIÓN DE DESARROLLADORES - ENTREGA POR ASOCIACIÓN DE COLONOS O REPRESENTANTE COMÚN

Página 1 de 2



- Mediante escrito
- Especificar servicio o etapa a entregar

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

COMITÉ TÉCNICO

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR LA ILOCALIZACIÓN DE DESARROLLADORES - ENTREGA POR ASOCIACIÓN DE COLONOS O REPRESENTANTE COMÚN

Página 2 de 2

<p>ASOCIACIÓN DE COLONOS O REPRESENTANTE COMÚN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Los edictos se publicarán 45 días después de haber turnado el primer oficio para verificar la ilocalización del desarrollador. • Se publicarán 2 edictos durante 2 días consecutivos, mediando entre ellos siete días hábiles entre una y otra publicación. • Se publicarán en la Sombra de Arteaga y en un periódico de mayor circulación estatal, a cargo del solicitante. <p>(Art 32 Fracc IV Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro).</p>
---	--

<p>SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO</p>	
---	--

<p>COMITÉ TÉCNICO</p>	
------------------------------	--



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024