

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

07 de Marzo de 2023 · Año II · No. 38 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se aprueba la Autorización Definitiva y la Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización de la Sección II, 1a y 2a Fase de la 3a y 4a Etapa, del Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 15 Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 181 011, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 23 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 046 026, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 31 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación de la Etapa 1, Etapa 3 y Etapa 4, la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, Ampliación y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento y Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo Residencial “Lagos”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 47 Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 275 009, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 55 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 052 001, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 64 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 03 022 062, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 71 Acuerdo que Reforma Diversas Disposiciones del Reglamento del Comité de Atención y Prevención de Casos de Acoso y Hostigamiento Sexual del Municipio de Querétaro.
- 73 Acuerdo por el cual el Ayuntamiento de Querétaro Manifiesta su voto a favor del Proyecto de Ley que Reforma el Artículo 3 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro.

- 75 Acuerdo por el que reconoce como beneficiaria del finado Ismael Moreno López a la ciudadana Francisca López de León y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte.
- 78 Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado Aurelio Hernández Mendieta a la ciudadana Ma. Carolina Pérez Olguín y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte.
- 82 Acuerdo por el que se autoriza la Denominación, la Lotificación, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de enero del 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se aprueba la Autorización Definitiva y la Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización de la Sección II, 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapa, del Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 1, 4, 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 13 FRACCIONES III Y VIII, 186 FRACCIÓN VII, 189 Y 204, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 28 FRACCIÓN II, 33 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.
3. El artículo 13 fracciones III y VIII, del Código Urbano del Estado de Querétaro, señala que es facultad de los Municipios verificar, por conducto del área encargada del desarrollo urbano, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y de los servicios en los desarrollos inmobiliarios, así como recibir los desarrollos inmobiliarios, en términos de dicho ordenamiento.
4. Este mismo ordenamiento establece en su artículo 204, los aspectos que se deben acreditar para solicitar la entrega y recepción de las obras de urbanización de los fraccionamientos.
5. En fecha 25 de octubre del año 2022, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la promoción signada por el licenciado Álvaro Lorenzo Campos González, representante legal de la persona moral denominada “INMOBILIARIA COLINAS DE QUERÉTARO” S.A. de C.V., a través de la cual solicita someter a

consideración del Ayuntamiento la Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización de la Sección II, 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapa, del Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios el expediente número 007/DJVH.

6. Se acredita la constitución de la persona moral, la personalidad del solicitante, y la propiedad del inmueble en el que se desarrolló el fraccionamiento a través de los siguientes instrumentos notariales.

6.1. Mediante escritura pública número 12,356, de fecha 10 de julio del año 2000, pasada ante la fe del licenciado José Arana Moran, notario público titular de la notaría pública número 14, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se constituye la persona moral denominada "Inmobiliaria Colinas de Querétaro" S.A. de C.V., así como se acredita la personalidad del solicitante; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 00006620/0001, el día 18 de agosto del año 2000.

6.2. A través de la escritura pública 54,112, de fecha 23 de diciembre del año 2003, pasada ante la fe del licenciado Manuel Cevallos Urueta, notario público titular de la notaría pública número 7, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en análisis; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio real número 159810/1/1, de fecha 25 de junio del año 2004.

7. Mediante escritura pública número 13,552, de fecha 24 de noviembre de 2003, pasada ante la fe del licenciado José Arana Moran, notario público titular de la notaría número 14, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se ratifica la donación a favor del Municipio de Querétaro, respecto de 169,223.13 m2 por concepto de área verde, área verde camellón, calles y banquetas de las 3ª y 4ª Etapas, del Fraccionamiento Colinas del Cimatario, en cumplimiento al acuerdo de fecha 12 de septiembre de 2000, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00154586/0002, el día 12 de marzo de 2004.

8. A través de la escritura pública número 102,068, de fecha 08 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, notario público titular de la notaría pública número 7, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la constitución de la asociación civil de colonos denominada "Asociación de Colonos de las Secciones I y II de la 3ª y 4ª Etapas, del Fraccionamiento Colinas del Cimatario", A.C., documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio 16110/1, de personas morales, el día 21 de abril del año 2021.

9. Mediante oficio DC/DSCE/425/2020, de fecha 31 de agosto del año 2020, la Dirección de Catastro, informa que de acuerdo a los registros catastrales la Sección II, 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapas del Fraccionamiento "Colinas del Cimatario", cuenta con una superficie enajenada del 99.51%.

10. A través del oficio DDU/CCU/LU/4293/2020, de fecha 2 de octubre del año 2020, la Dirección de Desarrollo Urbano, hace constar el reporte de lotes construidos en la Sección II, de la 3ª y 4ª Etapas del Fraccionamiento "Colinas del Cimatario", constatando 212 registros de Terminación de Obra, por lo que cumple con lo señalado en el artículo 204, fracción IV, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

11. Mediante acta de entrega-recepción, de fecha del 30 de enero del año 2007, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa “Inmobiliaria Colinas de Querétaro”, S.A. de C.V., las instalaciones de la obra “Fraccionamiento Colinas del Cimatario Sección II”, ubicado en avenida Colinas del Cimatario, número 217, colonia Colinas del Cimatario, según oficio de aprobación número D.D. 346/2004.

12. La Comisión Estatal de Aguas emite acta administrativa de entrega-recepción de la infraestructura Hidráulica del Fraccionamiento “Colinas del Cimatario Sección II, 3ª y 4ª Etapas, con registro QR-075-97-D2, de fecha 23 de mayo del 2007.

13. Mediante oficio SSPM/DAAP/231/2021, de fecha 17 de febrero de 2021, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la opinión técnica y de servicio para la autorización de recepción de obra de las instalaciones de la red de alumbrado público del Fraccionamiento denominado “Colinas del Cimatario” Sección II, ubicado Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

14. Mediante oficio SSPM/DMAV/154/2022, de fecha 8 de febrero de 2022, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura y Áreas Verdes de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la aprobación del “Visto Bueno de áreas verdes para recepción de servicios públicos en Fraccionamientos”, para el Fraccionamiento denominado “Colinas del Cimatario”, Sección I 1ª Fase de la 3ª y 4ª Etapas, el cual cuenta con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de emisión.

15. Con el oficio SSPM/DAAP/424/2021, de fecha 22 de marzo de 2021, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el dictamen técnico para la Recolección de Residuos Sólidos Urbanos Favorable, para el Fraccionamiento “Colinas del Cimatario, Sección II de la 3ª y 4ª etapas”, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

16. Mediante oficio DDU/COU/FC/4480/2022 y DDU/COU/FC/4481/2022, ambos de fecha 28 de septiembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Colinas del Cimatario, Sección II, 1ª y 2ª Fase de la Etapa 3 y 4”, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Fraccionamiento.

17. Mediante oficio SEMOV/DGM/543/2022, de fecha 16 de junio de 2022, la Dirección de Gestión para la Movilidad, emitió el Dictamen Técnico Satisfactorio del Señalamiento Horizontal y Vertical de la Sección I y Sección II 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapas del Fraccionamiento Colinas del Cimatario.

18. A través del oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/1560/2022, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 9 de enero del año 2023, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite el Dictamen Técnico número ETF-05/2022, relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización de la Sección II, 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapa, del Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido con fecha 25 de octubre de 2022, dirigido al Mtro. Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro; el Lic. Álvaro Lorenzo Campos González, Representante Legal de “Inmobiliaria Colinas de Querétaro”, S.A. de C.V., solicita se emita el estudio técnico relativo a la **Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Colinas del Cimatario,**

Sección II, 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapa", ubicado en Avenida Colinas del Cimatarío sin número Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

2. Mediante Escritura Pública número 12,356 de fecha 10 de julio de 2000, pasada ante la fe del Lic. José Arana Morán, Notario Público Titular de la Notaría número 14 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el folio mercantil número 662011 de fecha 18 de agosto de 2000, con la cual se formaliza la Constitución de una sociedad mercantil mexicana denominada "Inmobiliaria Colinas de Querétaro", S.A. de C.V., así mismo, se designa como Representante legal de la sociedad, al Licenciado Álvaro Campos González, a quien se le otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y suscripción de títulos de crédito.

3. A través de la escritura pública 54,112, de fecha 23 de diciembre del año 2003, pasada ante la fe del licenciado Manuel Cevallos Urueta, notario público titular de la notaría pública número 7, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en análisis; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio real número 159810/1/1, de fecha 25 de junio del año 2004.

4. El Ejecutivo del estado, mediante acuerdo de fecha 30 de julio de 1979, concedió la autorización a Inmobiliaria Colinas del Cimatarío, S.A. de C.V. para efectuar un Fraccionamiento Residencial denominado "Colinas del Cimatarío", Acuerdo que se protocolizó con la Escritura Pública número 19,534 de fecha 13 de agosto de 1979, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Cevallos Urueta, Notario Público Número 7 de este Distrito, e inscrita bajo la partida número 91, tomo XIV, libro 88-A de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, en la misma Escritura el fraccionador procedió a la transmisión del área de donación al Municipio de Querétaro por 319,376.00 m².

5. Mediante Acuerdo de fecha 30 de agosto de 1979, el Ejecutivo del Estado concedió la autorización a Inmobiliaria Colinas del Cimatarío, S.A. de C.V. para iniciar la Venta de Lotes del Fraccionamiento "Colinas del Cimatarío", protocolizándose mediante Escritura Pública número 1,606 de fecha 13 de septiembre de 1979, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Rangel, Notario Público Adscrito a la Notaría número 11 de este Distrito, e inscrita bajo la partida número 128, tomo I, libro 89-A de la sección primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

6. Con el Acuerdo emitido por el Gobernador Constitucional del Estado de fecha 14 de diciembre de 1981, se concedió Autorización para la Ejecución del Fraccionamiento en Cuatro Etapas. La Segunda Etapa fue a su vez aprobada en Tres Secciones denominadas "A", "B" Y "C", así como la Venta de Lotes de la Sección "A" de la Segunda Etapa; siendo protocolizado dicho Acuerdo en Escritura Pública número 8,030 de fecha 23 de marzo de 1982, pasada ante la fe del Licenciado Luis Rayas Díaz, Notario Adscrito a la Notaría número 13 de este Partido Judicial, e inscrita bajo la partida número 216, del libro 91-A, tomo VIII, de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

7. El Gobernador del Estado emitió en fecha 29 de abril de 1991, Acuerdo de Autorización para efectuar la Venta de Lotes de la Sección "B" de la Segunda Etapa, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 21, de fecha de mayo del mismo año, protocolizado en la Escritura Pública Número 7854, de fecha 7 de agosto de 1991, ante la fe del Lic. José Arana Morán, Notario Público Titular del Despacho de la Notaría 14 de este Partido Judicial del Centro.

8. El H. Ayuntamiento de Querétaro, en fecha 29 de mayo de 1991, emitió Acuerdo para la Recepción de Obras de Urbanización de la Primera Etapa y la Sección "A" de la Segunda Etapa, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 27, de fecha 4 de julio del mismo año.

9. En fecha 3 de marzo de 1994, el gobierno del Estado de Querétaro y los CC. Ing. Álvaro Campos Herrera y la Sra. Ma. Teresa Campos González, celebraron Convenio Marco de Concertación, documento en el que se estipula que el Fraccionamiento "Colinas del Cimatarío", se encuentra inmerso dentro del Desarrollo Urbano Centro Sur.

10. Por Acuerdo del Ejecutivo de fecha 26 de septiembre de 1994, se autorizó a la C. María Teresa Campos González, Licencia para Ejecutar las Obras de Urbanización de la Sección "C" Segunda Etapa, la Venta Provisional de Lotes de la Sección "C", Segunda Etapa y la Relotificación del Fraccionamiento "Colinas del Cimatarío".

11. En Sesión de Cabildo de fecha 18 de agosto de 1997, se otorga el Acuerdo de Relotificación de la Tercera y Cuarta Etapas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 36, así como en la Gaceta Municipal No. 60 de fechas 5 y 12 de septiembre de 1997, respectivamente; siendo protocolizado dicho Acuerdo en Escritura Pública Número 11,755, de fecha 4 de marzo de 1999, de la Notaría 14 de esta jurisdicción.

12. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de marzo de 1998, se autoriza el Reconocimiento de Infraestructura Urbana, vialidades Primarias y Transmisión Jurídica de la Propiedad a favor del Municipio de Querétaro respecto del Desarrollo Urbano Centro Sur, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” número 4, de fecha 22 de enero de 1999.

13. En Sesión de Cabildo de fecha 8 de diciembre de 1998, se otorga Modificación al Acuerdo de fecha 24 de marzo de 1998, referente al Reconocimiento de Infraestructura Urbana, vialidades Primarias y Transmisión Jurídica de la Propiedad a favor del Municipio de Querétaro respecto del Desarrollo Urbano Centro Sur, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” número 4, de fecha 22 de enero de 1999.

14. En Sesión de Cabildo de fecha 13 de junio de 2000, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Relotificación y Modificación de las Etapas Tercera y Cuarta en Cinco Secciones, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección I del Fraccionamiento “Colinas del Cimatario”, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” número 47, de fecha 17 de noviembre del mismo año; así como la “Gaceta Municipal”, No. 33 y 34, Año IV, con fecha 10 y 18 de julio de 2000, respectivamente.

15. En Acuerdo de fecha 13 de junio de 2000, en el punto 2.13 señala... “Tomando en consideración que desde la Autorización del Fraccionamiento se fijaron los Impuestos por superficie Vendible y Vigilancia de las Obras, el Fraccionador queda exento de cubrirlos en virtud de que fueron pagados el 31 de julio de 1979, acreditándolo con copia del recibo número Serie G 357106, expedido por la Dirección General de Hacienda del Estado.

16. En Sesión de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2000, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el acuerdo referente a la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2000, relativo a la Relotificación y Modificación de las Etapas Tercera y Cuarta en Cinco Secciones, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Sección I del Fraccionamiento “Colinas del Cimatario”, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” número 47 y 48, de fecha 17 y 24 de noviembre del 2000 respectivamente; así como la “Gaceta Municipal”, con fecha 25 de septiembre de 2000, Año IV, No. 40.

17. Mediante Escritura Pública número 12,580 de fecha 21 de febrero de 2001, pasada ante la fe del Licenciado José Arana Moran, Notario Público Titular de la Notaría número 14, de esta Demarcación Notarial, inscrita con fecha 27 de noviembre de 2001, bajo el folio real número 75981/5, en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, se protocolizaron los Acuerdos de fecha 13 de junio y 12 de septiembre de 2000, en los que se autorizó la Relotificación y Modificación de las Etapas Tercera Cuarta en cinco secciones, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de lotes de la Sección I, del Fraccionamiento Colinas del Cimatario.

18. Mediante Escritura Pública número 12,581 de fecha 21 de febrero de 2001, pasada ante la fe del Licenciado José Arana Moran, Notario Público Titular de la Notaría número 14, de esta Demarcación Notarial, inscrita con fecha 27 de noviembre de 2001, bajo el folio real número 75981/6, en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, se protocolizó el Acuerdo de fecha 12 de septiembre de 2000, en los que se reconoce Autorización de nomenclaturas de la Tercera y Cuarta Etapas del Fraccionamiento Colinas del Cimatario.

19. Mediante Escritura Pública número 13,552 de fecha 24 de noviembre de 2003, pasada ante la fe del Licenciado José Arana Moran, Notario Público Titular de la Notaría número 14, de esta Demarcación Notarial, inscrita con fecha 12 de marzo de 2004, bajo el folio real número 00154586/0002, en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, con el objeto de ratificar la donación que se hizo en favor del Municipio de Querétaro, respecto de 169,223.13 m2 por concepto de área verde, área verde camellón, calles y banquetas de las Etapas Tercera y Cuarta del Fraccionamiento Colinas del Cimatario, en cumplimiento al acuerdo de fecha 12 de septiembre de 2000.

20. Mediante oficio SEC-1501/2002, de fecha 7 de enero de 2003, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, autoriza la Relotificación de la Tercera y Cuarta etapas del Fraccionamiento “Colinas del Cimatario”, en el cual se realiza la modificación y ajuste de medidas en las superficies que conforman al fraccionamiento mencionando que la superficie total aumenta, sin embargo ésta sólo se ajusta a la suma de las superficies de las secciones, la superficie vendible disminuye, la superficie de calles y banquetas aumenta y se genera la superficie de paso de servicio.

21. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de marzo de 2005, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Modificación de las Secciones II Y III de la 3ª Y 4ª etapas, así como la Autorización de la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización de la 2ª Fase de la Sección II de la 3ª y 4ª Etapa del Fraccionamiento “Colinas del Cimatario”, Delegación Josefa Vergara Y Hernández de esta ciudad.

22. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de fecha 22 de marzo de 2005, relativo a la Modificación de las Secciones II Y III de la 3ª Y 4ª etapas, así como la Autorización de la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización de la 2ª Fase de la Sección II de la 3ª y 4ª Etapa del Fraccionamiento “Colinas del Cimatarío”, el desarrollador presenta Gaceta Municipal No. 34, Año II, de fecha 22 de marzo de 2005 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 20, Tomo CXXXVIII, de fecha 15 de abril de 2005.

23. Mediante Escritura Pública número 58,328 de fecha 20 de junio de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Cevallos Urueta, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita con fecha 3 de enero de 2006, bajo el folio real número 75981/14 y 159810/2 y 3, en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, con el objeto de protocolizar el acuerdo relativo a la Modificación de las Secciones II Y III de la 3ª Y 4ª etapas, así como la Autorización de la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización de la 2ª Fase de la Sección II de la 3ª y 4ª Etapa del Fraccionamiento “Colinas del Cimatarío”, Delegación Josefa Vergara.

24. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2005, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo de relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la 1ª fase de la Sección II de la 3ª y 4ª Etapa del Fraccionamiento “Colinas Del Cimatarío”, Delegación Josefa Vergara y Hernández.

25. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de fecha 8 de noviembre de 2005, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la 1ª fase de la Sección II de la 3ª y 4ª Etapa del Fraccionamiento “Colinas Del Cimatarío”, el desarrollador presenta Gaceta Municipal No. 52, Año II, Tomo II, de fecha 09 de noviembre de 2005 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 9, Tomo CXXXIX, de fecha 17 de febrero de 2006.

26. Mediante Escritura Pública No. 60,802, de fecha 19 de abril de 2006, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Cevallos Urueta, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se protocolizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la 1ª Fase de la Sección II de la 3ª y 4ª Etapa del Fraccionamiento “Colinas del Cimatarío”, misma que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio no. 216686/1 y 175239/4 de fecha 22 de agosto de 2006.

27. Mediante Acuerdo de cabildo de fecha 26 de septiembre de 2006, El H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes para la 1ª y 2ª Fase de la Sección II, de la 3ª y 4ª Etapa del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Colinas Del Cimatarío” en la Delegación Josefa Vergara Y Hernández de esta ciudad, señalando en el Resolutivo Primero del citado Acuerdo de Cabildo, que queda condicionada la Autorización Provisional para Venta de los lotes 10 al 14 de la manzana 710, ubicados en la 2ª Fase a la presentación de la factibilidad de servicios de agua potable para dichos lotes.

28. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de fecha 26 de septiembre de 2006, El H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes para la 1ª y 2ª Fase de la Sección II, de la 3ª y 4ª Etapa del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Colinas Del Cimatarío”, el desarrollador presenta Gaceta Municipal No. 81, Año III, de fecha 29 de septiembre de 2006 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 81, Tomo CXXXIX, de fecha 15 de diciembre de 2006.

29. Mediante Escritura Pública número 63,295, de fecha 11 de enero de 2007, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Cevallos Urueta, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se protocolizó la Autorización Provisional para Venta de Lotes para la 1ª y 2ª Fase de la Sección II, de la 3ª y 4ª Etapa del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Colinas Del Cimatarío”, misma que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio no. 00216686/0002 – 00159810/0005 de fecha 28 de junio de 2007.

30. Mediante oficio DDU/DU/589/07, de fecha 08 de febrero de 2007, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Secciones I, II 2ª Fase y Sección III de la Tercera y Cuarta Etapas del Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, debido a la disminución en la superficie vendible.

31. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo Relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Secciones I, II 2ª Fase y Sección III de la Tercera y Cuarta Etapas del Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández.

32. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de fecha 11 de diciembre de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo Relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Secciones I, II 2ª Fase y Sección III de la Tercera y Cuarta Etapas del Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, el desarrollador presenta Gaceta Municipal No. 29, Año II, de fecha 22 de enero de 2008 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 6, Tomo CXLI, de fecha 1 de febrero de 2008.

- 33.** Mediante Escritura Pública No. 67,787, de fecha 21 de abril de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Cevallos Urueta, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se protocolizó el Acuerdo Relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Secciones I, II 2ª Fase y Sección III de la Tercera y Cuarta Etapas del Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, misma que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 75981/33, 115903/291 y 159810/57, de fecha 06 de marzo de 2009.
- 34.** En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de octubre de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo Relativo a la Autorización Provisional para Venta de 5 Lotes, del 10 al 14 de la Sección II del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Colinas Del Cimatarío", en la Delegación Josefa Vergara y Hernández.
- 35.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de fecha 30 de octubre de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo Relativo a la Autorización Provisional para Venta de 5 Lotes, del 10 al 14 de la Sección II del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Colinas Del Cimatarío", el desarrollador presenta Gaceta Municipal No. 28, Año II, de fecha 08 de enero de 2008 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 7, Tomo CXLI, de fecha 8 de febrero de 2008.
- 36.** Mediante Escritura Pública No. 67,786, de fecha 21 de abril de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Cevallos Urueta, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se protocolizó el Acuerdo Relativo a la Autorización Provisional para Venta de 5 Lotes, del 10 al 14 de la Sección II del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Colinas Del Cimatarío", misma que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 189668/2, 189669/2, 189670/2, 189671/2, 189672/2, 189668/3, 189669/3, 189670/3, 189671/3, 189672/3, de fecha 31 de octubre de 2008.
- 37.** Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha del 30 de enero de 2007, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa "Inmobiliaria Colinas de Querétaro", S.A. de C.V., las instalaciones de la obra "Colinas del Cimatarío Sección II", ubicado en Avenida Colinas del Cimatarío No. 217, según oficio de aprobación número D.D. 346/2004, de fecha 07 de diciembre de 2004.
- 38.** La Comisión Estatal de Aguas emite acta Administrativa de Entrega-Recepción de la infraestructura Hidráulica del Fraccionamiento "Colinas del Cimatarío Sección II, 3ª y 4ª Etapa", con registro QR-075-97-D2, de fecha 23 de mayo de 2007.
- 39.** La Dirección de Aseo y Alumbrado Público del Municipio de Querétaro, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/3453/2014, de fecha 04 de diciembre de 2014, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento denominado "Colinas del Cimatarío" ubicado Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 40.** Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/425/2020, de fecha 31 de agosto de 2020, se informa que de acuerdo a los registros catastrales, cuenta con una superficie enajenada del 99.51% para la Sección II, Fase 1; y del 75.00% para la Sección II, Fase 2A de la 3ª y 4ª Etapas del Fraccionamiento "Colinas del Cimatarío".
- 41.** El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/LU/4293/2020 de fecha 2 de octubre de 2020, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el cual hace constar el reporte de lotes construidos, en el Fraccionamiento "Colinas del Cimatarío", Sección II, Fase 1 y Fase 2, de la 3ª y 4ª Etapas, constatando con registro de Terminación de Obra, verificando 212 registros correspondientes al trámite de Terminación de obra, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 204, fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 42.** Mediante Escritura Pública número 102,068, de fecha 08 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 21 de abril de 2021, mediante folio de personas morales 00016110/0001, donde se hace constar la constitución de la Asociación Civil de colonos denominada "Asociación de Colonos de las Secciones I y II de la 3ª y 4ª Etapas del Fraccionamiento Colinas del Cimatarío", A.C., administrada por un Consejo Directivo integrado por Carlos Enrique Botello Hernández, como Presidente, Carlos Enrique Bogard Botello Mondragon como Secretario, Juan Enrique Acuña Cervantes como Tesorero y Ma. Lourdes Olvera Perea, como Comité de vigilancia.
- 43.** Mediante oficio SSPM/DAAP/231/2021, de fecha 17 de febrero de 2021, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Opinión Técnica y de Servicio para la Autorización de Recepción de Obra de las instalaciones de la Red de Alumbrado Público del Fraccionamiento denominado "Colinas del Cimatarío" Sección II.

44. Mediante oficio SSPM/DAAP/424/2021, de fecha 22 de marzo de 2021, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Técnico para la Recolección de Residuos Sólidos Urbanos Favorable, para el Fraccionamiento “Colinas del Cimatario, Sección II de la 3ª y 4ª etapas”, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

45. El fraccionador presenta escrito de fecha 18 de octubre de 2022, firmado Carlos Enrique Botello Hernández, como Presidente, Carlos Enrique Bogard Botello Mondragón como Secretario, Juan Enrique Acuña Cervantes como Tesorero y Ma. Lourdes Olvera Perea, como Comité de vigilancia, todos como parte de la Asociación Civil denominada “Asociación de Colonos de las Sección II de la 3ª y 4ª Etapas del Fraccionamiento “Colinas del Cimatario”, A.C., donde manifiesta conformidad sobre las obras de urbanización del Fraccionamiento “Colinas del Cimatario, Sección I de la 3ª y 4ª etapas”.

46. Mediante oficio SSPM/DMAIV/154/2022, de fecha 8 de febrero de 2022, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura y Áreas Verdes adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Aprobación del “Visto Bueno de áreas verdes para recepción de servicios públicos en Fraccionamientos”, para el Fraccionamiento denominado “Colinas del Cimatario”, Sección I 1ª Fase de la 3ª y 4ª Etapas, el cual cuenta con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de emisión.

47. Mediante oficio SEMOV/DGM/543/2022, de fecha 16 de junio de 2022, la Dirección de Gestión para la Movilidad, emitió el Dictamen Técnico Satisfactorio del Señalamiento Horizontal y Vertical de la Sección I y Sección II 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapas del Fraccionamiento Colinas del Cimatario.

48. Con fecha 22 de julio de 2022, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Fraccionamiento denominado “Colinas del Cimatario, Sección II, 1ª Fase, Etapa 3 y 4” y “Colinas del Cimatario, Sección II, 2ª Fase Etapa 3 y 4”, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de obras de urbanización, Arq. Marco Antonio Rubio Breceda, Auxiliar de Fraccionamientos y Condominios, ambos adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los CC. Arq. Julio César Perales, Jefe de Departamento de Creación de Nueva Infraestructura, Jorge Estrada Rosales, Enlace Administrativo, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Arq. Rodolfo Bárcenas Arvizu, Analista de Proyecto de la Dirección de Operaciones adscrito a la Secretaría de Obras Públicas Municipales, Cesar Macedonio Ortiz, Analista del Departamento de Ingeniería Vial adscrito a la Secretaría de Movilidad, Juan Arturo Rodríguez Rojas, Jefe del Departamento de Administración de Bienes Muebles e Inmuebles, Paola Georgina Rosano Torres, Analista Jurídico adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento; mediante la cual se verificó que el Fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.

49. Derivado de lo anterior, mediante oficio DDU/COU/FC/4480/2022 de fecha 28 de septiembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Colinas del Cimatario, Sección II, 1ª Fase de la Etapa 3 y 4”, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Fraccionamiento.

50. Derivado de lo anterior, mediante oficio DDU/COU/FC/4481/2022 de fecha 28 de septiembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Colinas del Cimatario, Sección II, 2ª Fase de la Etapa 3 y 4”, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Fraccionamiento.

51. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico, Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial, “**Colinas del Cimatario, Sección II, 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapa**”, la cantidad de **\$6,149.72 (Seis mil ciento cuarenta y nueve pesos 72/100 M.N.)**.

OPINIÓN TÉCNICA.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera FACTIBLE, la **Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Colinas del Cimatario, Sección II, 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapa”**, al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Josefa Vergara y Hernández, de esta ciudad.

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor debe depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, fianzas a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$5,172,813.66 (Cinco millones ciento setenta y dos mil ochocientos trece pesos 66/100 M.N.)**, que equivale al 10%

del presupuesto total de las obras de urbanización, más su actualización de la **Sección II de la 3ª y 4ª etapa del Fraccionamiento “Colinas del Cimatarío”**, de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Dichas Fianzas garantizarán la reparación de cualquier defecto o problemática ocasionados por los vicios ocultos de las obras de urbanización por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de entrega y recepción del fraccionamiento “Colinas del Cimatarío, Etapas 3ª y 4ª, Sección I”, cumplido el plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el desarrollador, y bajo autorización expresa de la Secretaría de Finanzas con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad.

De igual manera, para cumplir como lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del **Fraccionamiento “Colinas del Cimatarío, Sección II, 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapa”**, la cantidad señalada en el **Considerando 51** del presente estudio.

El promotor debe realizar la entrega física de las áreas verdes, sistema de alumbrado público y recolección de basura ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para lo cual contará con un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del Acuerdo de Cabildo correspondiente.

En caso de ser aprobado el presente Estudio Técnico por el H. Ayuntamiento, un plazo no mayor a 90 días hábiles, debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento la renovación de la Aprobación del “Visto Bueno de áreas verdes para recepción de servicios públicos en Fraccionamientos” emitida por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura y Áreas Verdes adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.”

19. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico citado en el considerando anterior, 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...”*. mediante oficio **SAY/153/2023**, de fecha 18 de enero de 2023, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

20. 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 Autorización Definitiva y la Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización de la Sección II, 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapa, del Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 18**, de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de enero del 2023, en el Punto 6, Apartado IV, Inciso 10, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO.- SE APRUEBA la Autorización Definitiva y la Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización de la Sección II, 1ª y 2ª Fase de la 3ª y 4ª Etapa, del Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con lo señalado en el dictamen técnico citado en el **Considerando 18**, del presente Acuerdo.

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

TERCERO.- La persona moral solicitante deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, fianzas a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$5,172,813.66 (Cinco millones ciento setenta y dos mil ochocientos trece pesos 66/100 M.N.)**, que equivale al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización, más su actualización de la **Sección II de la 3ª y 4ª etapa del Fraccionamiento “Colinas del Cimatario”**, de la cual deberá presentar copia de comprobante de cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

CUARTO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la sociedad solicitante, quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

QUINTO.- Una vez que la sociedad solicitante, cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citado dentro del **considerando 18**, 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.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría de Obras Públicas, a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a la Secretaría de Administración y a la Secretaría de Movilidad para que en los términos que establece el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás disposiciones aplicables reciban las obras de urbanización del Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, dependencias que deberán remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

OCTAVO.- El incumplimiento por parte de la persona moral solicitante a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos establecidos, dará lugar al procedimiento administrativo de su revocación.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y por dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la sociedad solicitante, debiendo presentar copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 189, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

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 Administración, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Coordinación Municipal de Protección Civil, Consejería Jurídica, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a la persona moral "Inmobiliaria Colinas de Querétaro" S.A. de C.V., a través de su representante legal.

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

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de enero del 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 181 011, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

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

7. A través de las promociones recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento, con fechas 12 de octubre y 9 de noviembre del año 2022, signadas por el ingeniero Víctor Farid Mena Nader, en su calidad de propietario de la Parcela 67 Z-1 P 1/2, del Ejido El Salitre, con superficie de 16,129.70 metros cuadrados, identificada con clave catastral 14 01 001 41 181 011, Delegación Municipal Epigmenio González, solicita el cambio de uso de suelo a uso Habitacional con Densidad de Población de hasta 400 hab./ha. y Servicios (H4S), así como la asignación de los parámetros normativos al uso de suelo solicitado siendo éstos un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3, y 4 niveles o 14 metros de altura máxima permitida, requerimiento radicado en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **178/DAI/2022**.

8. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de cuarenta y cinco títulos de propiedad expedidos por el Registro Agrario Nacional a favor del ingeniero Víctor Farid Mena Nader, documentos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio inmobiliario 366071 operaciones de la 1 a la 45, respecto del cual a través de la escritura pública número 6,606, de fecha 23 de agosto del año 2022, pasada ante la fe del licenciado Mario Reyes Retana Popovich, notario público titular de la notaría número 24, de la ciudad de Santiago de Querétaro, se protocoliza el deslinde catastral realizado, en el cual se determinó una superficie de 16,129.706 metros cuadrados.

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

10. A través del oficio número **SAY/DAI/1516/2022**, 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 **091/22**, a través del oficio **SEDES0/DDU/COU/EVDU/1501/2022**, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Víctor Farid Mena Nader, propietario del predio identificado como Parcela 67 Z-1 P1/2 del Ejido Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González, solicitando el cambio de uso de suelo de zona de

Equipamiento Institucional (EI) a uso de suelo habitacional con Densidad de Población de hasta 400 hab./ha y Servicios, así como la asignación de parámetros normativos, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.0, y Altura Máxima permitida de 4 niveles y/o 14.00 metros de altura.

2. Mediante Título de Propiedad 00000005513/0002 de fecha 28 de octubre de 2010, documento expedido por el Ing. Miguel Ángel Palacios Gililand; Delegado del Registro Agrario Nacional, se acredita la propiedad de la Parcela 67 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre a favor del C. Víctor Farid Mena Nader, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Real inmobiliario 366071/0004 de fecha 26 de noviembre de 2010.

Conforme a lo referido en el título de propiedad referido, la Parcela 67 Z-1 P1/ del Ejido El Salitre cuenta con una superficie de 16,119.55 m².

3. Mediante la escritura pública número 6,606 de fecha 23 de agosto de 2022, documento pasado ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, se llevó a cabo la protocolización del deslinde catastral, respecto de la Parcela 67 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre. Documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de La Propiedad, situación que debe ser verificada y validada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, es de señalar que de conformidad con el citado documento, se señala que de conformidad con el Deslinde Catastral, la Parcela 67 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, cuenta con una superficie de 16,129.706 m².

4. Consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que la Parcela 67 Z-1 P1/2 del Ejido Salitre cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

5. Con base en antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió un Dictamen de Uso de Suelo DUS202208889 de fecha 10 de octubre de 2022, en la que señala que el predio se encuentra localizado en zona de Equipamiento Institucional (EI), frente a vialidad primaria urbana propuesta, y que una vez analizada su petición, con base en su ubicación y de acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como Uso Prohibido, por lo que se determina No Viable destinar el predio para un desarrollo habitacional con noventa y dos (92) viviendas.

6. La Parcela 67 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, forma parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, el cual tiene como propósito el generar un desarrollo urbano ordenado, que contempla una estructura en la que predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, mezclada con usos habitacionales en parcelas en su interior, la cual se han ido consolidando con desarrollos comerciales como el centro comercial Antea, y Up Town, edificaciones destinadas para actividades de servicios, con proyectos de vivienda de tipo residencial y residencial medio, así como centros deportivos, mediante un esquema de vialidades internas que se van urbanizando por parte de los promotores y/o desarrolladores, a medida que generan sus proyectos, adicionalmente se tiene que la parcela en estudio se ubica en una zona en proceso de desarrollo y consolidación, en el que se han desarrollado proyectos habitacionales de tipo residencial generados bajo régimen de propiedad en condominio, colindando con los fraccionamientos Palmares y Palmas III, los cuales fueron proyectados para desarrollar vivienda de tipo residencial.

7. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, y dado que la fracción en estudio se encuentra en una zona con uso Equipamiento Institucional, este uso no cuenta con parámetros normativos asignados, derivado de lo cual se solicita se considere la asignación de parámetros normativos conforme a lo siguiente:

Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.00	0.75	+ 0.75
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	0.00	3.00	+ 3.00
Altura Máxima Permitida	0.00 metros	14.00	+ 14.00

8. Respecto al número posibles a desarrollar, con la densidad de población de 400 hab./ha. solicitado y conforme a la superficie del predio de 16,129.706, resultante del deslinde catastral, se pueden llevar a cabo en el sitio hasta 129 viviendas.

9. El acceso al predio en estudio, se da actualmente a través de una vialidad secundaria denominada Avenida Azteca desarrollada a base de terracería, la cual carece de urbanización y servicios al momento de verificación en sitio, localizándose la parcela a espaldas

del Condominio Palmas III y al sur de la comunidad de El Salitre, es de señalar que surponiente de la parcela a una distancia aproximada de 120.00 metros, se localiza la calle Palma Cocotera, la cual da acceso a diversos desarrollos de la zona del Salitre y que a su vez tiene conexión con la calle Palma Cyca y la Carretera Federal 57 hoy denominada Paseo de la República, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, misma que se desarrolla en 12 carriles a contraflujo, en una zona en la que predominan actividades comerciales y de servicios. Adicionalmente se observó que la parcela aún se encuentra libre de construcción, observando en su interior la existencia de matorrales y hierba seca, así como algunos arbustos y árboles.

OPINIÓN TÉCNICA:

Realizado el análisis correspondiente se considera que la Parcela 67 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, identificada con la clave catastral 14 01 001 41 181 011 y con superficie total de 16,129.70 m² de conformidad con la superficie indicada en el deslinde referido en la escritura pública número 6,606 de fecha 23 de agosto de 2022, se considera que se cuenta con superficie y ubicación adecuada para que se otorgue el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha/Servicios. (H4S), así como la asignación de parámetros normativos, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.0, y Altura Máxima permitida de 4 niveles y/o 14.00 metros de altura, no obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorizar o no lo solicitado, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro apruebe lo solicitado, es necesario se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Previo al desarrollo de su proyecto, se debe garantizar el acceso al predio a través de la vialidad pública urbanizada y legalmente reconocida por el Municipio de Querétaro, para lo cual el solicitante y/o propietario de la tierra, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal le autorice, en donde en caso de requerir tierra para el desarrollo de la misma, debe ser a costa del promotor, así como solicitar el reconocimiento de las vialidades y su transmisión al Municipio de Querétaro a título gratuito, a fin de ser incorporadas a la estructura vial de la zona, debiendo obtener previamente las Licencias correspondientes para la ejecución de la vialidad.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dar cumplimiento a la compensación de la donación que le corresponde a dicha parcela de 11,194.450 m² situación que debe ser verificada ante la Secretaría de Administración, instancia encargada de llevar el control y registro actualizado de los bienes que integran el patrimonio inmobiliario municipal.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde 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 el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- 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.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por parte de la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar la información al cumplimiento a los requerimientos que le hayan sido impuestos, para la obtención de la licencia de construcción correspondiente ante dicha instancia.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado ante el H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación al área emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que lo solicitado genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del Promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad 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 se emite con base a la información proporcionada por parte de la Secretaría del Ayuntamiento.”

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “...**Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...**”. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/008/2023, de fecha 4 de enero del 2023, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

12. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que **se considera viable el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 181 011, Delegación Municipal Epigmenio González**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de enero del 2023, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 5, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 181 011, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Instrumento.

SEGUNDO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación del 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 y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al promotor, 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 promotor deberá coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, o de indicarlo, con el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de que 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 promotor, cuente con el cumplimiento al **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes

establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citado dentro del **considerando 10**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

SEXTO.- El promotor queda condicionado a presentar previo a la obtención de la licencia de construcción, Estudio de Impacto Urbano, garantizando la atención a las recomendaciones y medidas de mitigación que en él se señalen.

SÉPTIMO.- El promotor deberá obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que ésta le indique previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por su cuenta, siendo necesario que presente ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas.

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

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

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

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

DÉCIMO TERCERO.- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el promotor debe dar cumplimiento a la compensación de la donación que le corresponde a dicha parcela de una superficie de 11,194.450 metros cuadrados, establecida en el Esquema de Desarrollo Urbano de la zona “El Salitre”, aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 20 de septiembre del año 2000, situación que debe ser verificada ante la Secretaría de Administración, instancia encargada de llevar el control y registro actualizado de los bienes que integran el patrimonio inmobiliario municipal.

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

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

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y al ingeniero Víctor Farid Mena Nader.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 11 DE ENERO DEL 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; -----

DOY FE. -----

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

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

CERTIFICADO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de febrero del 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 046 026, 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 sobrevengán causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.

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

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

7. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el Licenciado Gerardo Muñoz López, Representante Legal de la C. Socorro López Lara, solicita el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios, para el predio ubicado en: Calle Hacienda El Vegil número 315, Colonia Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 046 026, asimismo exhibe el visto bueno por parte de la asociación de colonos, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **126/DAI/2022**.

8. Se justifica la representación del solicitante a través de la Escritura Pública número 10,877, de fecha 20 de abril de 2021, pasada ante la fe del Licenciado José Adolfo Ortega Osorio, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 37, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que se hizo constar poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la Escritura Pública número 17,592, de fecha 30 de diciembre de 2010, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 2, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00000748/3, el día 17 de Agosto de 2021.

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, la promotora 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/859/2022**, 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 **017/23**, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/EVDU/0166/2023**, del cual se desprende lo siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Gerardo Muñoz López, Apoderado Legal de la C. Socorro López Lara, solicita el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Hacienda Vegil N° 315, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

2. Se acredita la propiedad, del lote 10, manzana 56, ubicado en Calle Hacienda Vegil N° 315, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, a favor de la C. Socorro López Lara, mediante escritura número 17,592 de fecha 30 de diciembre de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaría Pública Número 02 de este Partido Judicial, documento del cual se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00000748/0003 de fecha 17 de agosto de 2021.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad presentada, el lote 10, manzana 56, ubicado en Calle Hacienda Vegil N° 315, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, cuenta con una superficie 180.00 m².

Es de destacar que, en el antecedente primero de la citada escritura, se hace referencia que el motivo de la operación es la compra de una casa habitación.

3. Adicionalmente el solicitante presenta escritura 10,877 de fecha 20 de abril del 2021, documento pasado ante la fe del Lic. José Adolfo Ortega Osornio, Notario Titular de la Notaría número 37, en el cual se hace referencia al poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración que otorgan los C. Benjamin Gerardo Muñoz Balderas y Socorro López Lara en favor del C. Gerardo Muñoz López, sin que se haga mención al objeto del mismo, documento que debe ser verificado y validado por parte de la Secretaría del Ayuntamiento para su validación

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

5. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Informe de Uso de Suelo IUS202200580 de fecha 28 de enero del 2022, documento en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2), por lo que con base a su ubicación, la superficie del predio y la Densidad de Población que supera los 160.00 m² y de acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo, destinar el predio como comercio y/o servicios está considerado como Prohibido, por lo cual se determina que el uso de suelo es exclusivamente habitacional.

6. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6, sólo serán autorizados hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

7. Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a una vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU o CS, serán considerados como H2S o H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación que en ninguno de los dos casos se da cumplimiento y derivado de lo cual y dadas las características de la zona, el interesado solicita ante el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo.

8. El Fraccionamiento Jardines de la Hacienda corresponde a un desarrollo para vivienda unifamiliar de tipo residencial media, con edificaciones construidas en uno y dos niveles en una gran parte de sus lotes, no obstante, se encuentran conjuntos habitacionales en la zona norte del fraccionamiento con viviendas tipo dúplex. Así mismo debido a su estructura vial y urbana con conexión vehicular y peatonal a diversos Fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, La Granja y Mansiones del Valle, los cuales guardan características urbanas homogéneas y en los que se han generado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad en diversos lotes con incidencia dentro del fraccionamiento sobre vialidades como la Avenida Zaragoza, Avenida Paseo Constituyentes, Boulevard El Jacal y Hacienda Escolásticas, se han establecido actividades comerciales y de servicios de primer contacto que garantizan la dotación de áreas comerciales y de servicios tanto al Fraccionamiento Jardines de La Hacienda, como de fraccionamientos aledaños, lo que permite dotar de servicios e infraestructura a los habitantes, evitando el desplazamiento de los residentes hacia otros puntos de la ciudad.

9. En lo que se refiere al predio en estudio, este se ubica en la calle Hacienda Vegil, en una zona en la que predomina el uso habitacional unifamiliar, ubicándose las actividades comerciales y de servicios más cercanas, sobre Boulevard Jardines de La Hacienda, vialidad ubicada aproximadamente a 50 metros de distancia del predio y Avenida Zaragoza, vialidad ubicada al poniente del predio a una distancia aproximada de 200 metros, observando únicamente un establecimiento dedicado a la venta de frutas sobre la sección de la calle en la que se localiza el predio en estudio destacando que la solicitante en su petición ante la Secretaría del Ayuntamiento, manifiesta que requiere el cambio de uso de suelo a uso Comercial, que en caso de que el H. Ayuntamiento apruebe la modificación de uso de suelo, se sugiere se de bajo la modalidad de uso habitacional y servicios, en el cual se permiten actividades comerciales y/o de servicios en desarrollos habitacionales.

10. A fin de conocer el impacto social que el predio pudiese generar en la zona, se presenta un documento emitido por el C. Leonardo Favela Quezada en su calidad de Presidente de la Asociación de Colonos del fraccionamiento Jardines de La Hacienda, en el cual emite una opinión favorable.

11. Si bien por parte del solicitante, no presenta una propuesta de proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio o bien se especifica el uso que se pretende dar al predio, de visita a la zona, se verificó que actualmente en el predio se ubica un establecimiento que ofrece la venta de café y pan, para lo cual se utiliza el espacio de cochera de lo que corresponde a una casa habitación que fue desarrollada en dos niveles, adicionalmente se observa que el predio cuenta con frente a la calle Hacienda Vegil, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, contando con banquetas y guarnición de concreto al frente del predio, cabe destacar que sobre la vialidad que da frente al predio corresponde a una vialidad en la que predomina el uso habitacional, 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 de manera regular al oriente del predio, a una distancia aproximada de 200 metros, así mismo en las inmediaciones en Boulevard Jardines de la Hacienda y Avenida Zaragoza, vialidades ubicadas al poniente del predio a distancias aproximadas de 50 y 200 metros respectivamente, se ubican usos comerciales y de servicios que brindan el soporte de este tipo de actividades al fraccionamiento.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, y de así considerar el Ayuntamiento, se considera que el predio ubicado en Calle Hacienda Vegil N° 315, identificado como lote 10, manzana 56, Fraccionamiento Jardines de La Hacienda e identificado con clave catastral 14 01 001 19 046 026, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuenta con condiciones de superficie para que se otorgue la modificación de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. a uso habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha., al contar con aval de la Asociación de colonos del fraccionamiento respecto al impacto social que se pudiese generar en el sitio, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, aprobar la modificación de uso de suelo solicitado y en caso de que se autorice, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación para su actividad de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- 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.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- El presente en caso de ser autorizado, debe ser para uso habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha., debiendo de considerar para la emisión del Dictamen de uso de suelo, los giros considerados para el uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha y Servicios (H4S).
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya la densidad de población asignada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de derechos por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación al área emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que con la modificación de uso de suelo solicitados genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta entre el propietario del predio con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento, la Asociación de colonos del fraccionamiento Jardines de La Hacienda y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del Promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación de la normatividad por zonificación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, del presente acuerdo y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “...**Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...**”. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/323/2023, de fecha 08 de febrero del 2023, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que **se considera viable el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 046 026, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández**, 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 14 de febrero del 2023, en el Punto 10, Apartado V, Inciso 7, del orden del día, por Unanimidad 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 19 046 026**, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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, la promotora dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación del 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 y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la promotora, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

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

QUINTO.- Una vez que la promotora del acto administrativo, 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.- La promotora queda condicionada a presentar previo a la obtención de la licencia de construcción, Estudio de Impacto Urbano, garantizando la atención a las recomendaciones y medidas de mitigación que en él se señalen.

SÉPTIMO.- La promotora 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.

OCTAVO.- La promotora 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.- Previo a obtener la Licencia de Construcción la promotora deberá de presentar el visto bueno de los vecinos colindantes, en su caso, respecto del proyecto que se desarrollará en el predio objeto de la presente autorización.

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

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

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

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

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

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

PRIMERO.- Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la promotora, 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, Director de la Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a la C. Socorro López Lara y/o a su apoderado legal el C. Gerardo Muñoz López...”

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

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de febrero del 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación de la Etapa 1, Etapa 3 y Etapa 4, la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, Ampliación y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento y Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo Residencial "Lagos", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece el artículo 149 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.
3. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/1201/2022 de fecha 30 de septiembre de 2022, consideró VIABLE AUTORIZAR EL VISTO BUENO DE RELOTIFICACIÓN, del Fraccionamiento denominado "Lagos", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, derivado que se aumentó la superficie vial (en 729.565 m²), y se aumenta la superficie habitacional (en 455.916) y eliminado la reserva del propietario, sin modificar la superficie general del Fraccionamiento.

4. Derivado de lo anterior, el día 30 de noviembre del año en curso, se recibió la promoción signada por el ingeniero Alejandro Zendejas Hernández, representante legal del fideicomiso número 4125, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, a través de la cual solicita respecto del fraccionamiento "Lagos", ubicado en la fusión de la Parcela 19 Z-1 P 1/1, Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P 1/1, Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P 1/1, Ejido La Purísima, Lote 1, Manzana 5, Zona 3, Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 metros cuadrados, identificado con clave catastral 14 01 084 02 068 001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, la Relotificación de la Etapa 1, Etapa 3 y etapa 4, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, la ampliación y ratificación de la nomenclatura y la autorización para la venta de lotes de la Etapa 1; radicándose dicha petición bajo el número de expediente **22/DVCR F2**.

5. Se acredita la constitución del fideicomiso, la personalidad del promovente y la propiedad del inmueble a través de los siguientes instrumentos públicos:

5.1. Mediante escritura pública número 5,881, de fecha 18 de febrero del año 2021, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, notario titular de la notaría pública número 33, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Querétaro, Estado de Querétaro, en los folios inmobiliarios 163457/7, 161001/7, 528347/3 y 462732/6, el día 7 de julio del año 2021.

5.2. Mediante escritura pública número 6,485, de fecha 10 de mayo del año 2021, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, notario titular de la notaría pública número 33, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la personalidad del promovente.

5.3. A través de la escritura pública número 7,890, de fecha 20 de octubre del año 2021, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, notario titular de la notaría número 33, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 654916/1, el día 09 de diciembre de 2021.

6. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio SAY/DAI/1644/2022, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su dictamen técnico correspondiente, dependencia que da contestación mediante el oficio SEDESO/DDU/COU/FC/038/2023, y remite el estudio técnico con folio ET-F/001/2023, concerniente a la solicitud de referencia, misma que se cita a continuación:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio de la Secretaría del Ayuntamiento número SAY/DAI/1644/2022 de fecha 13 de diciembre de 2022, se remitió la petición del Ing. Alejandro Zendejas Hernández, Representante Legal de Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, quien solicita la Autorización de la Relotificación de la Etapa 1, Etapa 3 y Etapa 4, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, Ampliación y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento y Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos", ubicado en la Fusión de las Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, lote 1 de la manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168, 082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 7,012 de fecha 04 de febrero de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría número 18 de esta Demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público del Propiedad y de Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil número 00002295, comparecen el C.P. Camerino Hernández Gamboa, en su carácter de Delegado Especial de la persona moral denominada "SERENA RECOSTA", S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas; Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales; así mismo se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.

3. Mediante Escritura Pública número 13,254 de fecha 04 de diciembre del 2008, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría número 18 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la propiedad, del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00172178/0002 de fecha 13 de marzo de 2009, se hace constar la comparecencia de los señores Fernando Morelos Zaragoza Valle, Rafael Morelos Zaragoza Valle y Alejandro Zendejas Hernández, a quien se le denomina la parte vendedora, y de segunda parte la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., representada por su apoderada legal la Señora Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, como la parte compradora del inmueble identificado como la Parcela 22 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 4-27-09.06 hectáreas.

4. Mediante Escritura Pública número 78,590 de fecha 07 de septiembre de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría número 7 de esta demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario: 00161001/0003 de fecha 23 de diciembre de 2011, se hace constar la comparecencia del señor Pedro Cirilo Mora Morales, a quien se le denomina la parte vendedora, así como la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., representada por su apoderado legal el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, como la parte compradora del inmueble identificado como la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 7-65-83.95 Hectáreas.

5. Mediante Escritura Pública número 78,589 de fecha 07 de septiembre de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría número 7 de esta demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta, instrumento inscrito ante el Registro Público de la propiedad, del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario: 00163457/0003 de fecha 07 de marzo de 2012, se hace constar la comparecencia del señor Enrique Mora Gómez, asociado de su esposa María Bonifacia Gómez Guevara, a quien se le denomina la parte vendedora y de segunda parte los señores Fernando Morelos Zaragoza Valle, Rafael Morelos Zaragoza Valle y Alejandro Zendejas Hernández, así como la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., representada por su Apoderado Legal el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, como la parte compradora del inmueble identificado como la Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 5-53-85.37 hectáreas.

6. Mediante Escritura Pública número 26,412 de fecha 18 de febrero de 2015, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notaria Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento inscrito ante el Registro Público de la propiedad, del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00462732/0004 de fecha 28 de agosto de 2015, se hace constar la comparecencia del señor Alejandro Zendejas Hernández, a quien se le denomina la parte vendedora, y de segunda parte la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. de C.V., representada por su Apoderada Legal la Señora Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, como la parte compradora del solar urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 5, Zona 3, del Poblado de La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 11,197.49 m².

7. Mediante Escritura Pública número 5,881 de fecha 18 de febrero de 2021, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, que celebran por una parte:

➤ La Sociedad Mercantil denominada "MORZAVA", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por sus apoderados, los Señores Fernando Morelos Zaragoza Valle y Rafael Morelos Zaragoza Valle, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario "A".

- La Sociedad Mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por su administrador único, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario “B”.
- El Señor Alejandro Zendejas Hernández, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario “C”.
- El Señor Fernando Morelos Zaragoza Valle, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario “D”.
- El Señor Rafael Morelos Zaragoza de la Fuente, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fideicomitente y Fideicomisario “E”.
- Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su delegado Fiduciario, el Lic. Carlos Mercado Villalobos, a quien en lo sucesivo se le denominara la Fiduciaria.

8. Mediante Escritura Pública número 6,485 de fecha 10 de mayo de 2021, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la comparecencia de Banco INVEX, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su delegado Fiduciario, el Lic. Carlos Mercado Villalobos, a quien en lo sucesivo se le denominara la Fiduciaria, del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 4125, otorga poder especial a favor de la sociedad mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que sea ejercido por conducto de los señores Alejandro Zendejas Hernández y/o Alejandro Zendejas Urquiza y/o Luis Miguel Rivas López.

9. La Dirección de Catastro Municipal, emitió Deslinde Catastral con folio DMC2014148 de fecha 10 junio de 2015, para una superficie de 76,608.229 m², para la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

10. La Dirección de Catastro Municipal, emitió Deslinde Catastral con folio DMC2014149 de fecha 10 junio de 2015, para una superficie de 11,169.531 m², para el solar urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 5, Zona 3, de la Población de la Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

11. La Dirección de Catastro Municipal, emitió Deslinde Catastral con folio DMC2014150 de fecha 10 junio de 2015, para una superficie de 55,318.350 m², para la Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

12. Mediante Escritura Pública número 29,842 de fecha 27 de enero de 2016, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notaria Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento inscrito ante el Registro Público de la propiedad, del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario: 00528347/0001 y 00528737/0001 de fecha 25 de febrero de 2016, se hace constar la Protocolización de los documentos, de la Licencia de Subdivisión de predios número FUS201100461, de fecha 31 de agosto de 2011, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano para las siguientes Fracciones:

Fracción 1 con una superficie de: 25,000.34

Fracción 2 con una superficie de: 17,708.72

13. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, mediante oficio NO. BOO.921.04.-00024 de fecha 05 de enero de 2017, emitió la revisión y validación del Estudio Hidrológico de un conjunto de 45.17 Hectáreas, ubicadas en la Zona del Ejido la Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, a favor de la sociedad mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

14. La Dirección de Catastro Municipal, emitió Deslinde Catastral con folio DMC2017103 de fecha 31 de octubre de 2017, para una superficie de 24,986.801 m², para la Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

15. Mediante Escritura Pública número 48,496 de fecha 01 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00161001/0004 de fecha 01 de septiembre de 2017, se hace constar la Protocolización

del Deslinde Catastral con folio DMC2014148 de fecha 10 de junio de 2015, para una superficie de 76,608.229 m², para la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, emitido por de la Dirección de Catastro Municipal.

16. Mediante Escritura Pública número 49,149 de fecha 30 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00163457/0004 de fecha 19 de octubre de 2017, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral con folio DMC2014150 de fecha 10 de junio de 2015, para una superficie de 55,318.350 m², para la Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, emitido por de la Dirección de Catastro Municipal.

17. Mediante Escritura Pública número 48,497 de fecha 01 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00462732/0005 de fecha 04 de septiembre de 2017, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral con folio DMC2014149 de fecha 10 de junio de 2015, para una superficie de 11,169.531 m², para del solar urbano identificado como Lote 1, de la Manzana 5, Zona 3, de la Población de la Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, emitido por de la Dirección de Catastro Municipal.

18. Mediante Escritura Pública número 52,994 de fecha 25 de enero de 2018, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00528347/0002 de fecha 02 de marzo de 2018, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral con folio DMC2017103 de fecha 12 de junio de 2017, para una superficie de 24,986.801 m², para la Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, emitido por de la Dirección de Catastro Municipal.

19. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió prórroga de vigencia de factibilidad, mediante oficio OF. VE/01339/2018 SCG-10614-18 expediente QR-012-14-D, de fecha 11 de julio de 2018, para 306 viviendas, ubicadas en la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

20. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió plano del Proyecto Aprobado, con fecha 17 de marzo de 2020 para la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido la Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

21. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió prórroga de vigencia de factibilidad, mediante oficio No. DDDF/01811/2021 SCG-15001-21 expediente QR-012-14-D, de fecha 06 de septiembre del 2021, para 306 viviendas, para el predio ubicado en la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una vigencia hasta el 05 de marzo del 2022.

22. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS202100361 de fecha 13 de septiembre de 2021, para fusionar las Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido la Purísima y Lote 1 de la Manzana 5, del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con una superficie total de 168,082.911 m².

23. Mediante Escritura Pública número 7,890 de fecha 20 de octubre de 2021 ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00654916/0001 de fecha 09 de diciembre de 2021, se hace constar la Protocolización de la Licencia de Fusión de Predios número FUS202100361 de fecha 13 de septiembre de 2021, para fusionar la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido la Purísima Lote 1 de la Manzana 5, del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, quedando una superficie total de 168, 082.911 m², emitida por Coordinación de Ordenamiento Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

24. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/343/2021 de fecha 17 de noviembre de 2021, emitió el Dictamen de Impacto Ambiental para la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido la Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, quedando una superficie total de 168,082.911 m², para 306 lotes habitacionales.

25.La Comisión Federal de Electricidad, emitió los planos del Visto Bueno de los Proyectos de Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público para la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, la Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, lote 1 de la manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

26.La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/943/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, Autorizó el Visto Bueno de Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos", ubicado en la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, lote 1 de la manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168, 082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

27.La Coordinación de Ordenamiento Urbano, de la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. DDU/COU/FC/6853/2021 de fecha 30 de noviembre de 2021, emitió el alineamiento vial para el predio ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001.

28.La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Dictamen de Uso de Suelo número DUS202111330 de fecha 01 de diciembre de 2021, para un Desarrollo Habitacional con 657 viviendas, para el predio ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001.

29.La Coordinación de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, emitió el Dictamen Previo de Obra CMPC/DPO/445/2021, para un Desarrollo Habitacional con 657 viviendas, para el predio ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001.

30.La Secretaría de Finanzas emitió el Recibo Oficial No. Z-2495796 de fecha 09 de noviembre de 2022, por el pago del Impuesto Predial, para el predio ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001.

31.La Secretaría de Desarrollo Sostenible autorizó el acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.-16/22 de fecha 30 marzo de 2022, referente a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de las Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como "LAGOS", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad y con clave catastral 140108402068001.

32.El Desarrollador presentó cumplimiento a los Acuerdos *Sexto*, *Séptimo Transitorio Primero* y *Transitorio Tercero* del acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.-16/22 de fecha 30 marzo de 2022, referente a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de las Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como "LAGOS":

Sexto. Recibos oficiales emitidos por la Secretaría de Finanzas por los siguientes conceptos:

- Recibo Oficial No. Z-338029 de fecha 06 de abril de 2022, por los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. B-53330 de fecha 11 de abril de 2022, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. B-55702 de fecha 04 de mayo de 2022, por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-5460137 de fecha 03 de mayo de 2022, por los Impuestos de Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

- Recibo Oficial No. Z-5460138 de fecha 03 de mayo de 2022, por los Impuestos de Superficie Vendible Servicios Propios de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-3338030 de fecha 06 de abril de 2022, por la Lotificación del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-3338031 de fecha 06 de abril de 2022, por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. Z-3338032 de fecha 06 de abril de 2022, por la Denominación y Nomenclatura del Fraccionamiento.

Séptimo: Proyecto Autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Lagos".

Transitorio Primero: Publicaciones de la Gacetas del Municipio de Querétaro de fecha 31 de mayo de 2022, Año II, No 18, Tomo I, segunda publicación de fecha 21 de junio de 2022, Año II, No. 19, Tomo III y publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado la Sombra de Arteaga Tomo CLV, de fecha 24 de junio de 2022, No. 44 y segunda publicación Tomo CLV, de fecha 01 de julio de 2022, No. 46.

Transitorio Tercero: Escritura Pública Número 41, 411 de fecha 19 de septiembre de 2022, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular Número 71 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00680298/0001, 00680299/0001, 00680303/0001, 00680304/0001, 00680298/0002, 00680299/0002, 00680303/0002, 00680304/0002, 00680298/0003, 00680298/0004, 00680299/0003, 00680304/0003 y 00680303/0003 de fecha 05 de diciembre de 2022, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

33. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/1201/2022 de fecha 30 de septiembre de 2022, consideró VIABLE AUTORIZAR EL VISTO BUENO DE RELOTIFICACIÓN, del Fraccionamiento denominado "Lagos", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, derivado que se aumentó la superficie vial (en 729.565 m²), y se aumenta la superficie habitacional (en 455.916) y eliminado la reserva del propietario, sin modificar la superficie general del Fraccionamiento, quedando la superficie de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL					
	USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
ÁREA DE DONACION	DONACIÓN ÁREA VERDE	23,748.350	14.13%	0	5
	DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	8,404.180	5.00%	0	1
	DONACIÓN PLAZA PÚBLICA	1,681.137	1.00%	0	1
ÁREA VENDIBLE	HABITACIONAL	94,900.895	56.46%	306	142
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5,111.926	3.04%	0	1
	SERVICIOS PROPIOS	347.285	0.21%	0	4
ÁREA NO VENDIBLE	SERVIDUMBRE DE PASO	448.600	0.27%	0	5
	INFRAESTRUCTURA PROPIA	461.883	0.27%	0	1
	VIALIDADES	32,978.655	19.62%	0	0
TOTAL		168,082.911	100.00%	306	160

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	23,748.350	18.45%	0	5
DONACIÓN PLAZA PUBLICA	1,681.137	1.31%	0	1
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	8,404.180	6.53%	0	1
HABITACIONAL	55,999.712	43.50%	138	138
SERVICIOS PROPIOS	254.648	0.20%	0	3
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5,111.926	3.97%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO	448.600	0.35%	0	5
INFRAESTRUCTURA PROPIA	461.883	0.36%	0	1
VIALIDADES	32,619.770	25.33%	0	0
TOTAL	128,730.206	100.00%	138	155

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PUBLICA	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	31,519.152	100.00%	149	1
SERVICIOS PROPIOS	0.000	0.00%	0	0
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO	0.000	0.00%	0	0
INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.000	0.00%	0	0
TOTAL	31,519.152	100.00%	149	1

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PUBLICA	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	603.564	57.21%	2	2
SERVICIOS PROPIOS	92.637	8.78%	0	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO	0.000	0.00%	0	0
INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	358.885	34.01%	0	0
TOTAL	1,055.086	100.00%	2	3

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 4				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
DONACIÓN ÁREA VERDE	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN PLAZA PUBLICA	0.000	0.00%	0	0
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	0.000	0.00%	0	0
HABITACIONAL	6,778.467	100.00%	17	1
SERVICIOS PROPIOS	0.000	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.000	0.00%	0	0
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	0.000	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO	0.000	0.00%	0	0
INFRAESTRUCTURA PROPIA	0.000	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.000	0.00%	0	0
TOTAL	6,778.467	100.00%	17	1

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 de 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 Vialidades una superficie de 729,565m2.**

34.La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/5219/2022, de fecha 03 de noviembre de 2022, emitió el avance de las obras de urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, se constituyera en el lugar realizó visita física y de inspección se verifico y constato que la Etapa 1 cuenta con un avance estimado del 74.33%, en las obras de urbanización, por lo que se debe de otorgar fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora autorizada en los términos de la Ley federal de Instituciones de fianzas por un monto de \$13,756,553.12 (Trece millones setecientos cincuenta y seis mil quinientos cincuenta y tres pesos 12/100 M.N.), para garantizar el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

35.La Afianzadora "DORAMA INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS" S.A., emitió la póliza de fianza folio 1722402, número de fianza 22A58038 de fecha 03 de noviembre de 2022, a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$13,756,553.12 (Trece millones setecientos cincuenta y seis mil quinientos cincuenta y tres pesos 12/100 M.N.), para garantizar el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

36.La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número DDU/COU/FC/5817/2022 de fecha 08 de diciembre de 2022, emitió la validación de la póliza de fianza número 22A58038, de fecha 03 de noviembre de 2022, emitida por DORAMA, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., la cual ampara a favor de Municipio de Querétaro, por parte de Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., para la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

37.Referente a la Ratificación y Ampliación de Nomenclatura, derivado de la Relotificación Fraccionamiento de Tipo Residencial “Lagos”, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la nomenclatura de vialidades propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible autorizar la nomenclatura como se indica en el plano anexo y es la siguiente:

Avenida de los Lagos
Lago de Colón
Lago de Miramar
Lago de Monteverde

Lago de Montebello
Avenida de los Santos
Lago de Petén
Lago Cobá

38.Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023 el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de la ampliación de la vialidad “Lago Cobá” del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Lagos”, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

FRACCIONAMIENTO LAGOS				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$791.89	\$78.90	
Lago Cobá	40.00	\$0.00	\$315.60	\$315.60
TOTAL	40.00	\$0.00	\$0.00	\$315.60

(Trecientos quince pesos 60 /100 M.N.)

39.Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, por el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Lagos”, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 3 DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO “LAGOS”.			
455,636.70	X	1.875%	\$8,538.06
		TOTAL.	\$8,538.06

(Ocho mil quinientos treinta ocho pesos 06/100 M.N.)

40.Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3 del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Lagos”, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la siguiente cantidad de:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL, DE LA ETAPA 3 DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO “LAGOS”

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	603.564 m²	X	\$42.33	\$25,552.96
---	------------------------------	----------	----------------	--------------------

TOTAL \$25,552.96

(Veinticinco mil quinientos cincuenta dos pesos 96/100 M.N.)

41. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Servicios Propios de la Etapa 3 del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la siguiente cantidad de:

SUPERFICIE VENDIBLE SERVICIOS PROPIOS, DE LA ETAPA 3 DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO "LAGOS"				
SUPERFICIE VENDIBLE SERVICIOS PROPIOS	92.637 M²	X	\$53.88	\$4,991.57
			T O T A L	\$4,991.57

(Cuatro Mil novecientos noventa un pesos 57/100 M.N.)

42. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la cantidad de \$6,602.61 (Seis mil seiscientos dos pesos, 61/100 M.N.).

43. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la cantidad de \$6,602.61 (Seis mil seiscientos dos pesos, 61/100 M.N.).

44. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la cantidad de \$6,602.61 (Seis mil seiscientos dos pesos, 61/100 M.N.).

45. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, la cantidad de \$2,401.65 (Dos mil cuatrocientos un pesos, 65/100 M.N.).

RESOLUTIVOS DEL ESTUDIO TÉCNICO

1. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Relotificación** de las Etapas 1, 3 y 4, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, quedando las superficies autorizadas del Fraccionamiento, como se señala en el Considerando 33 del presente Estudio Técnico.

2. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3**, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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

3. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1**, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La venta provisional de lotes tendrá la misma vigencia establecida en Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, autorizada en el expediente EXP.-16/22 de fecha 30 marzo de 2022, referente a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura de las Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como "LAGOS".

4. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura** del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "Lagos", ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, como se señala en el Considerando 37, del presente Estudio Técnico.

5. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe realizar los pagos correspondientes por los servicios e impuestos prestados en el presente documento:

- Derechos de Nomenclatura de la ampliación de la vialidad, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos", como lo señala el Considerando 38 del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos", como lo señala el Considerando 39 del presente Estudio Técnico.
- Impuesto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3 del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos", como lo señala el Considerando 40 del presente Estudio Técnico.
- Impuesto de Superficie Vendible Servicios Propios de la Etapa 3 del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos", como lo señala el Considerando 41 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos", como lo señala el Considerando 42 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, como lo señala el Considerando 43 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos", como lo señala el Considerando 44 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Ratificación y Ampliación del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Lagos", como lo señala el Considerando 45 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

6. En cumplimiento al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de Vialidades una superficie de 729.565m²; derivado de la

Relotificación de la Etapas 1, 3, y 4, del Fraccionamiento y debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración.

7. Cuando se autorice la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 2 y Etapa 4 del Fraccionamiento de **Tipo Residencial “Lagos”**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el desarrollador debe de cumplir con:

- Pago correspondiente de los Derechos e Impuestos, señalados en las Leyes Fiscales aplicables.
- Proyecto Autorizado de áreas verdes y alumbrado público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento.
- Impacto en Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad para el Fraccionamiento.
- Proyecto autorizado y vigente emitido por la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento.
- Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo siguiente: por concepto de Área Verde una superficie de 23,748.350 m², por concepto de Equipamiento Urbano una superficie de 8,404.180 m², por concepto de Plaza Pública una superficie de 1,681.137 m² y por concepto de Vialidades una superficie de 32,249.090 m², para el Fraccionamiento.

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

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

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

11. 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.

12. 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.

13. El Desarrollador deberá 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.

14. 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.

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

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

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

7. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico citado en el **considerando 6**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”** La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/323/2023 de fecha 8 de febrero 2023, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

8. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que se considera **viable la Relotificación de la Etapa 1, Etapa 3 y Etapa 4, la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, Ampliación y Ratificación de Nomenclatura del Fraccionamiento y Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo Residencial “Lagos”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en dictamen técnico citado en el **considerando 6** de este instrumento”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de febrero del 2023, en el Punto 10, Apartado V, Inciso 12, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA, la **Relotificación** de las Etapas 1, 3 y 4, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, “Lagos”, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA, la **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3**, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, “Lagos”, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

TERCERO. SE AUTORIZA, la **Ratificación y Ampliación de la Nomenclatura** del Fraccionamiento de Tipo Residencial, “Lagos”, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, con una superficie de 168,082.911 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

CUARTO. SE AUTORIZA, la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1**, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, “Lagos”, ubicado en la Fusión de la Parcela 19 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Parcela 21 Z-1 P1/1 Ejido La Purísima, Fracción 1 de la Parcela 22 Z-1 P1/1, Ejido La Purísima y Lote 1 de la Manzana 5 del Poblado La Purísima, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

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

SEXTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, 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 vigente en el Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación del solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento.

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

OCTAVO. En cumplimiento con el artículo 156, párrafo tercero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de vialidades una superficie de 729.565 metros cuadrados, derivado de la **Relotificación** de las Etapas 1, 3 y 4, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Lagos”, de conformidad con el resolutive 6 del dictamen técnico con folio ET-F/001/2023, citado en el **considerando 6**, del presente acuerdo.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Consejería Jurídica, y al promotor a realizar los trámites correspondientes a efecto de protocolizar ante notario público la transmisión de la superficie descrita en el **RESOLUTIVO OCTAVO**, con cargo al promotor; facultándose al Síndico para celebrar en representación del Municipio de Querétaro el contrato de donación ante el notario público que se señale para

tal efecto, lo que deberá realizarse en el plazo de 120 días contados a partir de la presente autorización, una vez que lo anterior tenga verificativo, se deberá de remitir constancia a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

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 VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Consejería Jurídica, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, así como al Representante Legal del fideicomiso número 4125, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero.

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

DOY FE.-----

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de enero del 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 275 009, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

7. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por los ciudadanos José Antonio Guzmán Razo y Hermelinda Contreras García, solicitan el cambio de uso de suelo a uso habitacional con densidad de población de 650 Hab/ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), a 0.85 Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), a 4.8 y Coeficiente de Absorción (CAS) a 10.00% y Altura máxima de 14.6 metros, para el predio ubicado en Avenida Jurica San Juan número 1112, Fraccionamiento la Solana II, con una superficie de 350.00 metros cuadrados e identificado con la clave catastral **14 01 001 23 275 009**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **193/DAI/2022**.

8. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la escritura pública número 9,256, de fecha 12 de mayo de 2022, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, notario público titular de la notaría número 33 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro en los folio inmobiliario 00223379/0011, el día 19 de agosto del año 2022.

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

10. A través del oficio número SAY/DAI/1621/2022, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el dictamen técnico con folio **003/23**, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0079/2023, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los C. José Antonio Guzmán Razo y Hermelinda Contreras García, propietarios del predio identificado con la clave catastral 14 01 001 23 275 009, ubicado en Avenida San Juan N° 1112, Fraccionamiento La Solana II, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, solicitan el cambio de uso de suelo a uso habitacional con densidad de población de 650 hab./ha, y servicios, así como la modificación de Altura Máxima de 10.5 a 14.6 metros, Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.6 a 0.85 (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo 1.8 a 4.8 (CUS) y Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) a 10%.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 9 de la manzana 2, ubicado en Avenida San Juan N° 1112, Fraccionamiento la Solana II a favor de los CC. José Antonio Guzmán Razo y Hermelinda Contreras García, mediante la Escritura Pública Número 9, 256 de fecha 12 de mayo 2022, del predio, identificado con la clave catastral 14 01 001 23 275 009, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría Pública Número 33 de esta demarcación notarial, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de La Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario No.00223379/0011 de fecha 19 de agosto de 2022.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, el predio identificado como lote 9 de la manzana 2, ubicado en Avenida San Juan N° 1112, Fraccionamiento la Solana II, cuenta con una superficie de 350.00 m2.

3. Una vez consultado el Plan Parcial de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, se verificó que el predio ubicado en Avenida San Juan N° 1112, Fraccionamiento La Solana II, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2).

4. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 23 de noviembre de 2010, emitió el Informe de Uso de Suelo 1186 - 2010, en el que se indicó que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. sobre vialidad secundaria urbana propuesta, por lo que con base a la ubicación del predio y al uso pretendido, se determina viable ubicar locales comerciales y/o de servicios y casa habitación, siempre y cuando de solución al área de estacionamiento al interior del predio para el total de usos pretendidos, haciéndose notar que previo a la construcción se deberá obtener el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente.

5. El uso de suelo en la zona es habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial unifamiliar, en los fraccionamientos que se ubican al norte y sur de la ubicación del predio en estudio tales como Privada Juriquilla, La Solana, Altavista Juriquilla y Punta Juriquilla, los cuales cuentan con una densidad de población autorizada de 200 hab/ha, en donde predominan las viviendas de tipo residencial desarrolladas en uno y dos niveles, sin embargo es posible observar que en algunos predios que cuentan con frente a la vialidad Avenida San Juan, misma que da frente al predio en estudio, se han establecido actividades comerciales y de servicios.

6. Con la finalidad de llevar a cabo el proyecto propuesto, los interesados presentan una propuesta del proyecto que se pretende llevar a cabo, en el que consideran una edificación a desarrollar en 5 niveles y un sótano, considerando los siguientes espacios:

Planta Sótano: área de estacionamiento con capacidad para 10 vehículos, área de escaleras, área de elevador, 6 bodegas.

Planta baja: área de estacionamiento con capacidad para 3 vehículos, dos locales comerciales cada uno con terraza y medio baño, área de escaleras y área de elevador.

Segundo nivel: área de escaleras, área de elevador, y dos viviendas.

Tercer nivel: área de escaleras, área de elevador, y dos viviendas.

Cuarto nivel: área de escaleras, área de elevador, una vivienda y roof garden.

Quinto nivel: área de escaleras, área de elevador, roof garden, gimnasio, segundo nivel de la vivienda ubicada en el cuarto nivel.

7. A fin de llevar a cabo el proyecto pretendido, el solicitante de conformidad con lo señalado en la Tabla de Normatividad por Zonificación del citado instrumento de planeación urbana, el predio con zonificación habitacional y densidad de población de 200 Hab/Ha (H2), le corresponde un Altura Máxima de 10.50 metros, Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.6 (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo 1.8 (CUS) y Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) a 10%, por lo que de acuerdo con los parámetros normativos planteados en la solicitud, quedarían de la siguiente manera:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Requerimiento del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.85	+ 0.25
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	4.8	+ 3.0
Altura Máxima permitida y/o Niveles	10.5 metros	14.60 metros	4.10 metros

8. Cabe señalar que con la superficie de 350.00 m2 y la densidad de población de 200 hab./ha. con que cuenta el predio, actualmente se puede desarrollar únicamente una vivienda, siendo que para las 4 viviendas adicionales que pretende llevar a cabo, para poder ubicar 5 viviendas, se requiere de una densidad de población de 650 hab./ha.

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Avenida San Juan, vialidad en la que si bien predomina el uso habitacional unifamiliar, en algunos de sus lotes se han establecido actividades comerciales y servicios, observando que el predio actualmente se encuentra libre de construcciones en su interior, adicionalmente se observa que al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto, además de contar la zona con infraestructura vial a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación así como de infraestructura a nivel de red eléctrica y alumbrado público, así como infraestructura hidráulica y sanitaria en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente se pone a consideración del H. Ayuntamiento, para que en uso de sus facultades se determine sobre el cambio de uso de suelo a habitacional con densidad de población de 650 hab./ha. y servicios, así como la modificación de Altura Máxima de 10.5 a 14.6 metros, Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.6 a 0.85 (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo 1.8 a 4.8 (CUS) y Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) a 10%, para el predio ubicado en Avenida San Juan N° 1112, Fraccionamiento La Solana II, identificado con la clave catastral 14 01 001 23 275 009 y en caso que el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones apruebe lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, se debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, 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.
- 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 de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Previo a llevar a cabo los trámites que requiera para la obtención de la licencia de construcción del proyecto a desarrollar, debe contar con el aval y visto bueno emitido por la Asociación de Colonos del fraccionamiento.
- El presente no aprueba el proyecto presentado para su análisis, por lo que se debe presentar el proyecto a desarrollar ante la ventanilla única de Gestión para su autorización, debiendo dar cumplimiento a la normatividad correspondiente y presentando la documentación que le sea requerida.
- 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 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.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, la Secretaría del Ayuntamiento podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación de los solicitantes, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea 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.”

11.- Que derivado de la solicitud planteada, la densidad que requiere el proyecto de 5 departamentos y dos locales comerciales, es de 710 hab./ha y servicios, por lo que la presente autorización quedará sujeta a dicha densidad.

12.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 10**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“...Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...”**. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/153/2023, de fecha 18 de enero de 2023, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

13.- En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que **se considera viable el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 275 009, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10** de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de enero del 2023, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 6, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral **14 01 001 23 275 009**, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, y lo estipulado en el **considerando 11** del presente Instrumento.

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 de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a los solicitantes, 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, 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.- Una vez que los solicitantes, cuenten con el cumplimiento al Transitorio **PRIMERO** del presente Instrumento, tienen la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citado dentro del **considerando 10**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

SEXTO.- La presente autorización estará sujeta al Visto bueno de la Asociación de Colonos que corresponda, en su caso.

SÉPTIMO.- 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 ésta le indique previo a llevar cualquier trámite que les permita obtener la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que presenten ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- 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 el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

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

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

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

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

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a los solicitantes José Antonio Guzmán Razo y Hermelinda Contreras García.”

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

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de febrero del 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 052 001, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

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

4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.
7. A través de la promoción recibida en la Secretaría del Ayuntamiento, signada por la ciudadana Azucena del Rocío Gamón Cruz, propietaria del inmueble ubicado en Avenida Villar del Águila, número 1102, esquina con avenida Campo Real, fraccionamiento residencial El Refugio, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 052 001, con superficie de 347.29 metros cuadrados, Delegación Municipal Epigmenio González, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial/Servicios, para el inmueble referido con el fin de realizar una plaza comercial que constará de una tienda de conveniencia y tres locales comerciales y de servicios, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **088/DAI/2021**.
8. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0887/2022, a través del cual manifiesta que el predio no cuenta con condiciones de superficie y ubicación adecuada para que se otorgue el uso de suelo Comercial y de Servicios solicitado, sin embargo se propone se otorgue el uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios.
9. Mediante el oficio SAY/DAI/917/2022, la Secretaría del Ayuntamiento hizo del conocimiento de la ciudadana Azucena del Rocío Gamón Cruz, el sentido de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, lo que derivó en la promoción signada por la ciudadana a través de la cual solicita se actualice el trámite de cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y Servicios, derivado del sentido de la opinión técnica de la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
10. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la escritura pública número 119,219, de fecha 17 de mayo del año 2019, pasada ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Guerrero, notario público de la notaría pública número 4, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00232148/0012, el día 27 de septiembre del año 2019.
11. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, la promotora 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/823/2021, de fecha 23 de junio del año 2021, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, remitiéndose el dictamen técnico con folio 054/22, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0887/2022, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Azucena Del Rocío Gamón Cruz, solicita el cambio de uso de suelo a Comercial/Servicios para el predio ubicado en Avenida Villar de Águila N° 1102, esquina con Avenida Campo Real, Fraccionamiento Residencial El Refugio, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 052 001 y superficie de 347.29 m², Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la construcción de una plaza comercial, la cual constará de una tienda de conveniencia y 3 locales comerciales y/o de servicios.

2. Por medio de la escritura 119,219 de fecha 17 de mayo de 2019, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público a la Notaría Pública número 4 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, se hace constar el Contrato de Compraventa, que celebran de una parte la Sociedad Mercantil denominada “Constructora KBR” S.A. de C.V., representada por su Administrador único, el señor Juan Pedro Gilberto Cabrera Palacios, y por la otra, la señora Azucena del Rocío Gamón Cruz, respecto del lote de terreno identificado con número 1 de la Manzana 51, Etapa Primera del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Residencial El Refugio, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00232148/0012 de fecha 27 de septiembre del 2019.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, el predio en estudio cuenta con una superficie de 347.29 m² y con clave catastral 140108401052001.

3. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. De conformidad con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, señala que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5 y H6, sólo será autorizado hasta 2 (dos) locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando éstos no rebasen en conjunto los 40.00 m² de construcción en predios de hasta 160.00 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161.00 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU o CS, serán considerados como H2S o H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación en la que en ambos casos no se da cumplimiento y derivado de lo cual se solicita la modificación de uso de suelo .

5. Derivado de lo referido en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS202105224 de fecha 21 de abril de 2021, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) frente a vialidad primaria existente, y que una vez analizada su petición, con base en su ubicación, al uso pretendido y al plano autorizado del fraccionamiento “Residencial El Refugio” con oficio no. DDU/DU/1423/2007 de fecha 20 de marzo de 2007, indica que el predio se ubica en el Lote 1 de la Manzana 51, catalogado para uso exclusivamente habitacional, se dictamina No Factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar dos locales comerciales y/o de servicios y dos locales de servicios

6. El fraccionamiento Residencial El Refugio se localiza en la parte norte de la Delegación Municipal Epigmenio González, correspondiendo a un desarrollo habitacional en el que se ha establecido vivienda de tipo residencial con la construcción de vivienda unifamiliar, así como vivienda desarrollada bajo régimen de propiedad en condominio, con edificaciones de tipo vertical y horizontal, contemplando macrolotes destinados para áreas comerciales y de servicios en su interior, actividades que predominan en vialidades como Avenida Campo Real y Peña de Bernal, adicionalmente se tiene que el fraccionamiento El Refugio colinda con los fraccionamientos Ampliación El Refugio, La Vista Residencial y La Cima, los cuales fueron desarrollados con una densidad de población similar a la asignada para el fraccionamiento, contando con conexión vial de manera directa a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, desarrollada en seis carriles de circulación a contraflujo, generada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contemplando un área al centro que divide ambos sentidos de circulación, la cual a su vez cumple la función de camellón central.

7. El predio en estudio se ubica al interior del fraccionamiento Residencial El Refugio, localizándose en la Primera Etapa del fraccionamiento, en una zona consolidada y desarrollada, caracterizándose por la construcción de viviendas unifamiliares en el sitio, que de conformidad con el plano autorizado del fraccionamiento "Residencial El Refugio" con oficio número DDU/DU/1423/2007 de fecha 20 de marzo de 2007, el predio se identifica como Lote 1 de la Manzana 51 de la Etapa 1 y está destinado a uso Habitacional, debido a la geometría del mismo, éste se ubica en la esquina conformada por las dos vialidades primarias y de acceso al fraccionamiento denominadas Villar del Águila y Campo Real, ambas vialidades pavimentadas a base de carpeta asfáltica, con una sección transversal amplia, desarrolladas en cuatro carriles con circulación vehicular en ambos sentidos, divididos por un camellón central jardinado, siendo ambas vialidades de extensa longitud y con volúmenes de tránsito considerables por la población y residentes del sitio.

8. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo a uso Comercial y de Servicios, para poder llevar a cabo la construcción de una plaza comercial denominada "Plaza Villar del Águila", para lo cual presenta una propuesta a nivel de esquema arquitectónico en el que considera una edificación de dos niveles la cual se integra por una tienda de conveniencia ubicada en planta baja y tres locales comerciales en planta alta, contemplando siete cajones de estacionamiento ubicados al frente de la construcción, sin embargo no se permite apreciar los alcances y las condiciones de los espacios al interior del inmueble, por lo que en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, éste debe dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro, así mismo se recomienda que en caso de que el H. Ayuntamiento apruebe la modificación de uso de suelo se otorgue un uso habitacional y de servicios, toda vez que es el uso considerado para la dotación de infraestructura comercial y servicios en zonas habitacionales que permita ubicar uso afines a los usos habitacionales, toda vez que el uso comercial se considera para actividades de alta intensidad a ubicarse en Avenidas Regionales y/o de primer orden.

9. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, y dado que en la petición no se contempla la modificación de la normatividad por zonificación para el predio en estudio, en caso de que el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorice la modificación al uso de suelo solicitado, se deben respetar los parámetros normativos asignados al uso de suelo origen Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) con que cuenta el predio.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que debido a la geometría del predio, éste cuenta con dos frentes, uno que da frente a Avenida Villar del Águila y por otro lado a Avenida Campo Real, vialidades que se desarrollan a base de carpeta asfáltica que se encuentran en buenas condiciones conservación, distribuidas en ambos sentidos de circulación, ambas divididas por un camellón central, contando con banquetas y guarniciones construidas de concreto las cuales se encuentran en buen estado de conservación. El predio actualmente se encuentra libre de construcción alguna, si bien no se observó la existencia de servicios al interior del mismo, en el fraccionamiento Residencial El Refugio se cuenta con dotación de infraestructura y servicios urbanos, como red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público, y servicio de transporte público continuo sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, considerando que la parada del transporte público más cercana se localiza a una distancia aproximada de 500 metros del predio en estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Villar del Águila n° 1102, esquina con Campo Real, fraccionamiento Residencial El Refugio, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 052 001 y con superficie de 347.29 m², Delegación Municipal Epigmenio González, no cuenta con condiciones de superficie y ubicación adecuada para que se otorgue el uso Comercial y de servicios solicitado, sin embargo se propone se otorgue el uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para poder llevar a cabo la construcción de una plaza comercial para ubicar una tienda de conveniencia y tres locales comerciales y/o de servicios, uso de suelo

que permite el desarrollo de lo propuesto por la solicitante, lo cual es viable toda vez que la vialidad Villar del Águila, esta considerada para albergar actividades comerciales como apoyo a los residentes del fraccionamiento, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo señalado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde 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 el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- El presente no autoriza la propuesta del proyecto presentado, por lo que se debe presentar el proyecto ante la instancia y/o autoridad correspondiente para su autorización, debiendo presentar la información que le sea requerida, respetando los parámetros asignados para el uso de suelo origen que son los del uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha., toda vez que lo solicitado es únicamente el cambio de uso de suelo.
- 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.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo solicitado ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación al área emisora del pase de caja correspondiente.

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

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “...**Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...**”. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/323/2023, de fecha 8 de febrero del 2023, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que **se considera viable el cambio de uso de suelo a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 052 001, Delegación Municipal Epigmenio González**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, de este instrumento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de febrero del 2023, en el Punto 10, Apartado V, Inciso 10, 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 01 084 01 052 001, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con los **considerandos 8 y 9** y el dictamen técnico citado en el **considerando 12**, del presente Instrumento.

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

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

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

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

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

SÉPTIMO.- La promotora 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y a la ciudadana Azucena del Rocío Gamón Cruz.

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

DOY FE. -----

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de febrero de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 03 022 062, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

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

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

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

7. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 16 de mayo de 2022 y de los escritos recibidos en alcance al anterior de fechas 14 de junio de 2022, 18 de agosto de 2022 y 14 de septiembre de 2022, signados por el C. Javier García Muñoz, quien en su calidad de propietario del inmueble ubicado en la Calle José María Pino Suárez número 98 C, Colonia Centro, identificado con la clave catastral 14 01 001 03 022 062, con superficie de 194.00 metros cuadrados, solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional Zona de Monumentos (HZM2), a Uso de Suelo Mixto Zona de Monumentos (MZM2), para ubicar una cafetería, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **83/DAI/2022**.

8. Así mismo exhibe el oficio 401.3S.8-2022/128, signado por la Museógrafa Rosa María Estela Reyes García, en su carácter de Directora del centro INAH, Querétaro, en el que informa que se considera factible el proyecto presentado ante dicha instancia, de espacios al exterior y al interior para casa habitación y cafetería, del mismo modo presenta escritos firmados por vecinos colindantes al predio en mención, en los que manifiestan no tener inconveniente alguno para el desarrollo del proyecto referido.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio, a favor del C. Javier García Muñoz, a través de la escritura pública número 18,180, de fecha 18 de octubre de 2013, pasada ante la fe de la licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, notaria titular de la notaría pública número 34, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro en el folio inmobiliario 00442991/0002, el día 5 de noviembre de 2013.

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/1173/2021**, 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 084/22, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/EVDU/1519/2022**, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Oscar Cordero Gómez, en carácter de Apoderado Legal del C. Javier García Muñoz, propietario del predio identificado con la clave catastral 14 01 001 03 022 062, ubicado en Calle José María Pino Suárez N° 98 C, Colonia Centro; Delegación Municipal Centro Histórico, solicita el cambio de Uso de Suelo de Habitacional Zona de Monumentos (HZM 2) a Uso de Suelo Mixto Zona de Monumentos (MZM 2).

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en Calle José María Pino Suárez N° 98 C, identificado con la clave catastral 14 01 001 03 022 062, mediante escritura pública 18,180 de fecha 18 de octubre de 2013, documento pasado ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria adscrita a la Notaría Número 34 de esta demarcación notarial de la que es Titular el Lic. Jesús María Rodríguez Hernández, a favor del C. Javier García Muñoz, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Querétaro, Qro., bajo el Sello Electrónico de Registro, con el Folio inmobiliario 00442991/0002 de fecha 05 de Noviembre de 2013.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, el inmueble ubicado en Calle José María Pino Suárez N° 98 C, cuenta con una superficie de 194. 00 m².

3. Una vez revisado el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 27 de febrero de 2018, publicado en la Gaceta Municipal N°77, Tomo XII, de fecha 28 de Septiembre de 2018, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Plan de Desarrollo 014/0023 de fecha 13 de Diciembre de 2018, se encontró que el predio cuenta con Uso de Suelo Habitacional Zona de Monumentos (HZM 2).

4. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el informe de Uso de Suelo IUS202109095 de fecha 18 de agosto 2021, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional Zona de Monumentos (HZM2) y que una vez analizada su petición se determina no viable ubicar una cafetería, toda vez que pretende modificar el 100% del predio de uso habitacional a uso comercial y servicios, lo cual no es permitido, conforme a la tabla de compatibilidad de usos de suelo que forma parte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

5. Cabe destacar que si bien el predio en estudio, se encuentra dentro de los límites considerados para el perímetro A de la zona de Monumentos Históricos, de conformidad con el oficio 401.3S.8-2022/128 emitido por la Museógrafa Rosa María Estela Reyes García, en su calidad de Directora del centro INAH Querétaro, refiere que el inmueble por sus características arquitectónicas es contemporáneo al siglo XX y se encuentra ubicado al interior del área delimitada por el perímetro "A" de la Zona de Monumentos Históricos, declarada mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de marzo de 1981, por lo que es competencia del instituto emitir los lineamientos para cualquier intervención que se pretenda realizar en el inmueble.

Adicionalmente señala que el instituto considera factible el proyecto de adecuación de espacios al interior y exterior para casa habitación y cafetería según proyecto presentado ante dicha instancia, toda vez que las características arquitectónicas del inmueble lo permiten; no obstante señala el documento que el uso de suelo debe ser otorgado por el Municipio de Querétaro.

Cabe señalar que de conformidad con lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo 2021- 2024, en su eje 3 denominado "Por tu ingreso", en su programa 5 denominado "Economía Sostenible", su objetivo va encaminado a Orientar y promover la actividad económica del municipio, mediante la inversión productiva que impulse el crecimiento ordenado y que facilite la instalación de empresas para la generación de empleos.

Adicionalmente el Programa 6 denominado "Generación de Empleo", su objetivo refiere el Generar la infraestructura productiva necesaria, que permita atraer nuevas inversiones para favorecer la generación de empleos, para todos los sectores de la sociedad, innovando procesos administrativos que faciliten, agilicen, incentiven e impulsen la apertura de nuevas unidades económicas generadoras de ingresos.

6. Con la finalidad de conocer los alcances del proyecto a llevar a cabo en el sitio, el solicitante presenta una propuesta de adaptación de la edificación existente, en donde consideran los siguientes espacios:

Planta baja: patio de acceso con área de mesas y área de escalera a planta alta, área de cafetería, cocina de cafetería, servicios sanitarios para servicio de la cafetería, para el área habitacional considera cochera con capacidad para dos autos, comedor, sala, cocina, área de escaleras.

Planta alta: área de escaleras, dos recámaras, área de estudio, baño completo, área de terraza de cafetería.

7. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio se ubica en la esquina conformada por la Calle José María Pino Suárez y Privada Miguel de Cervantes Saavedra, vialidades que recientemente fueron rehabilitadas en su arroyo vehicular con adoquín de cantera así como en banquetas y guarniciones, adicionalmente se tiene que el predio se localiza entre las calles Nicolás Campa y Ezequiel Montes, vialidad que en la sección en estudio predomina el uso habitacional, la zona ha ido modificando su configuración urbana y en la zona se han establecido de manera gradual actividades comerciales y de servicios, que alberga actividades de carácter habitacional y de servicios, contando la zona con infraestructura y servicios instalados y operando a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, alumbrado público así como el paso de transporte público, mismo que cuenta con una frecuencia de servicio continuo en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico de la zona y del predio, y de así considerarlo el H Ayuntamiento, se observa que el predio ubicado en la Calle José María Pino Suárez N° 98 C, Colonia Centro, identificado con clave catastral 14 01 001 03 022 062 y superficie de 194.00 m², Delegación Municipal Centro Histórico, cuenta con condiciones de superficie y ubicación adecuadas para llevar a cabo el proyecto de adecuación de espacios al interior y exterior para destinar una sección de la edificación para la ubicación de una cafetería, y el resto del inmueble seguir utilizándolo para uso habitacional, bajo el Uso de Suelo Mixto Zona de Monumentos (MZM 2), no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, determinar al respecto, y en caso de considerar viable el cambio de uso de suelo solicitado, es necesario dar cumplimiento a lo siguiente:

- Se deben llevar a cabo ante la Ventanilla Única de Gestión del Municipio de Querétaro los trámites correspondientes para la obtención de la licencia de construcción y licencia de funcionamiento como servicio de cafetería y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y respetando las restricciones de construcción, haciéndose acreedor a las sanciones que sean aplicables por la obra que se llevó a cabo, así mismo debe garantizar la dotación de cajones de estacionamiento para su actividad, 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 inmueble cuente con accesos independientes tanto para las actividades habitacionales como de servicios, no pudiendo existir comunicación entre ambas áreas.
- 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.
- El inmueble debe contar con un área destinada para actividades habitacionales y otra para actividades de servicios conforme a lo solicitado.
- El cambio de uso de suelo, no aprueba la propuesta de proyecto presentada, por lo que para obtener los permisos correspondientes, se debe ingresar el trámite correspondiente ante la ventanilla única de gestión para su posterior autorización por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable para su proyecto de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo solicitud ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación al área emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que el cambio de uso de suelo se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunto por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.

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

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/323/2023, de fecha 08 de febrero de 2023, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que **se considera viable el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 03 022 062, Delegación Municipal Centro Histórico**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este instrumento.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de febrero del 2023, en el Punto 10, Apartado V, Inciso 8, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“A C U E R D O:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral **14 01 001 03 022 062**, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 11** del presente Instrumento.

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

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

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

QUINTO.- 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 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 Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

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

NOVENO.- El solicitante deberá garantizar desde el proyecto arquitectónico, contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios al interior del predio para el total del uso solicitado de acuerdo al Reglamento

de Construcción para El Municipio de Querétaro; sin que exista la posibilidad de eximirlo de esta responsabilidad.

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

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

DÉCIMO SEGUNDO.- 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 la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

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

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

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

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 28 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el “Acuerdo que Reforma Diversas Disposiciones del Reglamento del Comité de Atención y Prevención de Casos de Acoso y Hostigamiento Sexual del Municipio de Querétaro” que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIONES I, VII Y XIII, 146 FRACCIÓN I, 147, 148, 149 Y 150 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 34, 54, 55 Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los Ayuntamientos se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia. En tal virtud, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le confiere a los Ayuntamientos la facultad para regular su propia forma de organización y funcionamiento.
2. El artículo 30, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general. Asimismo los artículos 146, 147, 148, 149 y 150, facultan a los Ayuntamientos para aprobar y reformar la normatividad municipal, para la defensa de los intereses ciudadanos y el más eficaz ejercicio del servicio público.
3. De conformidad con lo que establece el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los municipios en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los Ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad, ya que todo ser humano por naturaleza, busca lograr un desarrollo integral en un entorno donde prevalezca la armonía y la paz social, y que además garantice condiciones óptimas de calidad de vida.
4. La dinámica gubernamental de la presente administración pública municipal genera la necesidad de brindar la mejor atención jurídica a las personas que sufran de acoso u hostigamiento sexual, motivo por el cual resulta esencial incluir en la integración del Comité de Atención y Prevención de Casos de Acoso y Hostigamiento Sexual del Municipio de Querétaro a la Secretaría General de Gobierno, a efecto de que sea dicha dependencia la encargada de designar a profesionistas en derecho que representen y asesoren de manera gratuita a las mujeres que, por motivo de acoso y hostigamiento así lo requieran. Esta modificación permitirá que el citado Comité desempeñe su cometido de manera más eficiente, contribuyendo a la consecución de su primordial objetivo.
5. Mediante oficio número **SM/085/2023**, firmado por la Lic. Laura Margarita Barajas, Secretaría de la Mujer, se remitió a la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro la propuesta de reforma al Reglamento del Comité de Atención y Prevención de Casos de Acoso y Hostigamiento Sexual del Municipio de Querétaro, solicitando que la misma sea sometida a consideración y, en su caso, aprobación del Honorable Ayuntamiento de Querétaro.

6. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAL/02/2023** del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.”

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro aprobó el siguiente:

ACUERDO

“**ÚNICO:** Se reforman los artículos 7 fracción IV y 21 párrafo primero del Reglamento del Comité de Atención y Prevención de Casos de Acoso y Hostigamiento Sexual del Municipio de Querétaro, quedando de la siguiente forma:

“**Artículo 7.** ...

I. a III. ...

IV. La persona titular de la Secretaría General de Gobierno;

V. a IX. ...

Artículo 21. Son atribuciones de la Secretaría General de Gobierno:

I. y II. ...

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente acuerdo entrará en vigor el día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones mencionadas en el artículo transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO.- Se derogan aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente.

ARTÍCULO CUARTO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique a las personas titulares de la Secretaría de la Mujer y del Instituto Municipal de las Mujeres de Querétaro.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 DOS FOJAS ÚTILES, EL DÍA 1 DE MARZO DE 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. -----

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

SIN TEXTO

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 28 de febrero del 2023, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el “Acuerdo por el cual el Ayuntamiento de Querétaro Manifiesta su voto a favor del Proyecto de Ley que Reforma el Artículo 3 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro” que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 82 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, FRACCIÓN XXXVII Y 31 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 20 FRACCIÓN XIV Y 49 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los ayuntamientos se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia. En tal virtud, le confiere a los ayuntamientos la facultad para regular su propia forma de organización y funcionamiento.
2. La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro es la norma fundamental del Estado, la cual, atendiendo a lo dispuesto en su artículo 39 y dependiendo de las necesidades y circunstancias que prealezcan en el Estado, podrá ser adicionada o reformada, requiriendo la aprobación del Constituyente Permanente consistente en las dos terceras partes del número total de integrantes de la Legislatura del Estado y el voto favorable de las dos terceras partes de los Ayuntamientos.
3. De acuerdo a lo establecido por el artículo 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, cuando la Legislatura apruebe reformas adiciones a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, se remitirá a los Ayuntamientos copia certificada del proyecto de ley aprobado, los Ayuntamientos deberán fundar y motivar el sentido de su voto, mismo que podrá ser a favor o en contra.
4. Mediante oficio de fecha 26 de enero de 2023, el licenciado Fernando Cervantes Jaimes, en su calidad de Secretario de Servicios Parlamentarios, de la Mesa Directiva de la LX Legislatura del Estado de Querétaro remite a éste Ayuntamiento de Querétaro el Proyecto de “Ley que Reforma el Artículo 3 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro”, aprobado en la Sesión del Pleno de la LX Legislatura del Estado de Querétaro celebrada el 26 de enero de 2023 y remitido a la Secretaría del Ayuntamiento el 9 de febrero de 2023.
5. En toda sociedad es indispensable garantizar a todos los humanos el derecho de tener y disfrutar de sus bienes, condiciones y libertades en armonía y principalmente con dignidad, ya que son derechos universales, inalienables e indivisibles. Asimismo, cabe señalar que todas las personas tienen derecho a una movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión, igualdad y equidad.

6. La seguridad vial es un tema tan importante que se tiene que analizar, discutir y resolver lo más rápido sea posible, ya que el no hacerlo esto implica que día con día aumente el número de personas que han sido lesionadas o peor aún fallecidas. Por ello, el Ayuntamiento de Querétaro estima necesario votar a favor de la iniciativa referida en el Considerando 4, pues la armonización constitucional que se pretende puede incidir en la salvaguarda de la integridad física y de la vida de las personas que transitan en el municipio de Querétaro.
7. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DAL/03/2023** del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.”

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro aprobó el siguiente:

ACUERDO

“**ÚNICO.**- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 39 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, y por los argumentos esgrimidos en la parte considerativa del presente, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro manifiesta su **VOTO A FAVOR** del Proyecto de “Ley que Reforma el Artículo 3 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro”, aprobado en la Sesión del Pleno de la LX Legislatura del Estado de Querétaro celebrada el 26 de enero del 2023.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente acuerdo surtirá sus efectos al momento de su aprobación.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que remita la certificación correspondiente del presente acuerdo a la LX Legislatura del Estado de Querétaro.

TERCERO. Se ordena la publicación del presente acuerdo por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” y en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 DOS FOJAS ÚTILES, EL DÍA 1 DE MARZO DEL 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. -----

**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 28 de febrero del 2023, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que reconoce como beneficiaria del finado **ISMAEL MORENO LÓPEZ** a la ciudadana **FRANCISCA LÓPEZ DE LEÓN** y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte, el cual textualmente señala:

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

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

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

8. Por escrito de fecha 11 de noviembre del 2022, la ciudadana **FRANCISCA LÓPEZ DE LEÓN**, en su carácter de cónyuge supérstite del finado **ISMAEL MORENO LÓPEZ**, solicitó, al Presidente Municipal el otorgamiento de pensión por muerte.

9. Con fecha 1 de febrero del 2023, la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que **ISMAEL MORENO LÓPEZ**, con número de empleado 2064, prestó sus servicios en este Municipio de Querétaro, del 30 de marzo de 1989 al 13 de diciembre del 2016, fecha en que el H. Ayuntamiento aprobó el acuerdo relativo a su jubilación, habiendo desempeñado como último puesto laboral el de Auxiliar de Matanza en el Departamento de Producción de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. Así mismo señala que con fecha 29 de septiembre de 2021, fue publicado en el Periódico Oficial la Sombra de Arteaga Decreto por el que se le concedió Jubilación, misma que disfrutó hasta el 3 de marzo del 2022, fecha en la que falleció, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por el jubilado fue de \$6,276.66 (SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 66/100 MONEDA NACIONAL), según la documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección, radicándose el presente bajo el número de expediente CHPCP/117/DPC/2023.

10. El 3 de marzo del 2022, a la edad de 65 años, falleció, **ISMAEL MORENO LÓPEZ**, tal y como se desprende del acta de defunción número 21, libro 1, oficialía 2 del Estado de Querétaro; signada por el Director Estatal del Registro Civil.

11. Que la C. **FRANCISCA LÓPEZ DE LEÓN**, contrajo matrimonio con el finado **ISMAEL MORENO LÓPEZ**, lo cual se acredita mediante acta de matrimonio número 539, libro 2, Oficialía 2, signada por el Director Estatal del Registro Civil.

12. Por oficio número DRH/DRL/324/2023, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el 8 de febrero del 2023, la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, remite la petición de la ciudadana **FRANCISCA LÓPEZ DE LEÓN**, cónyuge supérstite del finado **ISMAEL MORENO LÓPEZ**, 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 **ISMAEL MORENO LÓPEZ**, jubilación de fecha 29 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 del finado, **ISMAEL MORENO LÓPEZ**, la cual se identifica con el número 21, libro 1, oficialía 2 del Estado de Querétaro; signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- c) Solicitud de fecha 11 de noviembre del 2022, signada por la ciudadana **FRANCISCA LÓPEZ DE LEÓN**, cónyuge supérstite del finado **ISMAEL MORENO LÓPEZ**, relativa a la solicitud de pensión por muerte.
- d) Dos últimos recibos pago del trabajador fallecido.
- e) Constancia de ingresos de fecha 1 de febrero del 2023, expedida por la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro.
- f) Copia certificada del acta de matrimonio número 539, libro 2, Oficialía 2, 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 **ISMAEL MORENO LÓPEZ**, la cual se identifica con el número 627, libro 1, oficialía 1, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- b) Copia certificada del acta de nacimiento de **FRANCISCA LÓPEZ DE LEÓN**, la cual se identifica con el número 1012, libro 12, oficialía 1, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- c) Copia certificada de la identificación oficial de la peticionaria **FRANCISCA LÓPEZ DE LEÓN**.
- 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/525/2023, de fecha 22 de febrero del 2023, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su estudio y consideración.

14. Por lo anterior y en cumplimiento a los artículos 126, 127, 128, 131, 132 Bis fracción I, 144 fracción I, 145, 147 fracción II inciso i) de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y acorde a la solicitud remitida por la Dirección de Recursos Humanos de este municipio es procedente reconocer como beneficiaria para efectos de la pensión por muerte del finado **ISMAEL MORENO LÓPEZ** a la ciudadana **FRANCISCA LÓPEZ DE LEÓN** 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 III, inciso 4) del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. Se reconoce como beneficiaria del finado **ISMAEL MORENO LÓPEZ** a la ciudadana **FRANCISCA LÓPEZ DE LEÓN** 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 1 DE MARZO DEL 2023, 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 28 de febrero del 2023, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado Aurelio Hernández Mendieta a la ciudadana Ma. Carolina Pérez Olguín y se aprueba dar inicio al trámite de pensión por muerte, el cual textualmente señala:

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

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

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

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

3. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, 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 dicha Ley.

4. De acuerdo a lo establecido en el artículo 144 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 esta

Ley establece para obtener el derecho a su jubilación o pensión por vejez, en el siguiente orden de beneficiarios:

I. A la esposa o esposo del trabajador fallecido;

II. A falta de los anteriores, los descendientes menores de dieciocho años de edad, o en estado de invalidez que les impida valerse por sí mismos o de hasta veinticinco años solteros, en etapa de estudios de nivel medio superior o superior de cualquier rama del conocimiento en planteles oficiales o con reconocimiento oficial; y

III. A falta de éstos a la concubina o concubinario del trabajador fallecido.

5. 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.

6. Por escrito de fecha 17 de octubre del 2022, la ciudadana **MA. CAROLINA PÉREZ OLGUÍN**, en su carácter de beneficiaria de los derechos laborales del finado **AURELIO HERNÁNDEZ MENDIETA**, solicitó, a la Titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, el inicio del trámite de pensión por muerte.

7. Con fecha 1 de febrero del 2023, M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que **AURELIO HERNÁNDEZ MENDIETA**, con número de empleado 13267, prestó sus servicios en este Municipio de Querétaro, del 4 de diciembre de 2001 al 22 de octubre de 2019, fecha en la que el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo a su Pensión por Vejez, habiendo desempeñado como último puesto laboral el de Vigilante "B", en el Departamento de Recursos Humanos de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. Así mismo con fecha 18 de diciembre de 2020 fue publicado en el Periódico Oficial la Sombra de Arteaga, Decreto por el que se concedió Pensión por Vejez, misma que disfrutó hasta el 10 de octubre de 2020, fecha en la que falleció, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por el Pensionado fue de \$3,513.40 (TRES MIL QUINIENTOS TRECE PESOS 40/100 MONEDA NACIONAL), según la documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección, radicándose el presente bajo el número de expediente CHPCP/118/DPC/2023.

8. El 10 de octubre del 2020, a la edad de 62 años, falleció, **AURELIO HERNÁNDEZ MENDIETA**, tal y como se desprende del acta de defunción número 4734, libro 24, oficialía 1 de Querétaro; signada por el Director Estatal del Registro Civil.

9. Con fecha 17 de junio de 2021, fue declarada mediante sentencia definitiva la existencia del concubinato entre **MA. CAROLINA PÉREZ OLGUÍN** y **AURELIO HERNÁNDEZ MENDIETA**, cuyo plazo de duración fue de manera hasta el 10 de octubre de 2020, fecha en que falleció el concubino. Misma que ha causado ejecutoria lo cual se acredita con las copias certificadas del expediente 1069/2020, relativo a las diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Información Testimonial de concubinato promovido por **MA. CAROLINA PÉREZ OLGUÍN**, ante el Juzgado Sexto Familiar del Distrito Judicial de Querétaro.

10. Por oficio número DRH/DRL/323/2023, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el 08 de febrero del 2023, la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro, remite la petición de la ciudadana **MA. CAROLINA PÉREZ OLGUÍN**, beneficiaria de los derechos laborales del finado **AURELIO HERNÁNDEZ MENDIETA**, 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 **AURELIO HERNÁNDEZ MENDIETA**, jubilación de fecha 18 de diciembre del 2020, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".
- b) Copia certificada del acta de defunción del finado, **AURELIO HERNÁNDEZ MENDIETA**, la cual se identifica con el número 4734, libro 24, oficialía 1 de Querétaro; signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- c) Solicitud de fecha 17 de octubre de 2022, signada por la ciudadana **MA. CAROLINA PÉREZ OLGUÍN**, beneficiaria de los derechos laborales del finado **AURELIO HERNÁNDEZ MENDIETA**, relativa a la solicitud de pensión por muerte.
- d) Dos últimos recibos pago del trabajador fallecido.
- e) Constancia de ingresos de fecha 1 de febrero de 2023, expedida por la M. en E.C. Bertha Ávila Aguilar, Directora de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro.

- f) Copia Certificadas de la sentencia definitiva del expediente 1069/2020, relativo a la Jurisdicción Voluntaria sobre Información Testimonial de concubinato promovido por **MA. CAROLINA PÉREZ OLGUÍN**, ante el Juzgado Sexto Familiar del Distrito Judicial de Querétaro.

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 **AURELIO HERNÁNDEZ MENDIETA**, la cual se identifica con el número 289, libro 39, oficialía 11 del Distrito Federal, signada por el Director Estatal del Registro Civil
- b) Copia certificada del acta de nacimiento de **MA. CAROLINA PÉREZ OLGUÍN**, la cual se identifica con el número 2190, libro 6, oficialía 1 de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- c) Copia certificada de la identificación oficial de la peticionaria **MA. CAROLINA PÉREZ OLGUÍN**.
- d) Dos fotografías tamaño credencial.
- e) Declaratoria de Beneficiarios emitida por el Tribunal de Conciliación y Arbitraje del Estado de Querétaro.

11. 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.

12. 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/525/2023, de fecha 22 de febrero de 2023, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su estudio y consideración.

13. 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 beneficiario para efectos de la pensión por muerte del finado **AURELIO HERNÁNDEZ MENDIETA** a la ciudadana **MA. CAROLINA PÉREZ OLGUÍN** y aprobar dar inicio al trámite de pensión por muerte.

14. 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 III, inciso 3) del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. Se reconoce como beneficiaria del finado **AURELIO HERNÁNDEZ MENDIETA** a la ciudadana **MA. CAROLINA PÉREZ OLGUÍN** 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 Secretaria 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 3 FOJAS ÚTILES EL 01 DE MARZO DEL 2023, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

.....

SIN TEXTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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, 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 de 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delegó (entre otras facultades) a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

"... ACUERDO

PRIMERO. *Se deja sin efecto el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de octubre de 2018, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano, de conformidad con el considerando 13 del presente acuerdo.*

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 03 de agosto de 2022, dirigido a la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible la Lic. Tania Palacios Kuri, el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 14510277040, solicitó la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento "AQUA I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui e identificado con la clave catastral 140306165215066 y con una superficie de 118,466.61 m2.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 43,559 de fecha 20 de octubre de 2014, levantada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público adscrito a la Notaría Pública número 24, de la que es Titular el Lic. Fernando Lugo García Pelayo, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico 47777-1, de fecha 29 de enero de 2015, se hace constar la conformación de la sociedad anónima de capital variable denominada "Corporativo Complejos Residenciales S.A. de C.V."

2. Mediante Escritura Pública número 29,676 de fecha 15 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliario: 00276952/0007, 00264135/0006, 00264112/0006, 00264114/0006, 00264105/0006, 00264103/0006, 00264106/0006, 00264454/0017, 00282420/0024, 00282419/0024, 00282415/0025, 00282659/0025, 00264453/0026, 00282661/0010, 00282650/0010, 00282414/0010, 00318815/0010, 00282416/0010, 00247696/0024, 00282658/0006, 00420748/0006, 00282412/0024, 00420736/0006, 00420747/0006, de fecha 6 de julio de 2015; se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión, identificado con el número 1451027740, en lo sucesivo el Fideicomiso; con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como Fiduciario; son partes del Fideicomiso, las siguientes: 1.- Fideicomitente-Fideicomisario A: Arzentia, S.A de C.V.; 2.- Fideicomitente-Fideicomisario B: Comarca Grande, S.A. de C.V.; 3.- Fideicomitente-Fideicomisario C: JLBINDESA, S.A.P.I. de C.V.; 4.- Fideicomitente-Fideicomisario D: RZ UNO, S.A.P.I. de C.V.; 5.- Fideicomitente-Fideicomisario E: EMBLEM Capital Managers, S.A.P.I. de C.V.; 6.- Fideicomitente-Fideicomisario F: PARADIAN, S.A.P.I. de C.V.; 7.- Fideicomitente-Fideicomisario Desarrollador: Corporativo Complejos Residenciales, S.A. de C.V.; que la Fiduciaria permita al Fideicomitente-Fideicomisario Desarrollador la obtención de toda clase de trámites, permisos, autorizaciones y demás gestiones administrativas que deban efectuarse ante las autoridades correspondientes; así como el otorgamiento de poderes a favor de C. José Guadalupe Ramírez del Carmen para que actúe a nombre del Fideicomiso; con el fin de que la Fiduciaria reciba, mantenga y conserve la titularidad jurídica, administrando la propiedad de los inmuebles aportados al Fideicomiso ubicados en el Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de

esta ciudad, siendo entre otros los siguientes Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui con una superficie de 118,466.61 m2.

3. Mediante Escritura Pública número 42,944 de fecha 08 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00549114/0002 de fecha 08 de marzo de 2017; se hace constar el segundo convenio modificatorio al contrato el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión, identificado con el número 1451027740, en lo sucesivo el Fideicomiso; con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como Fiduciario; son partes del Fideicomiso, las siguientes:

- Fideicomitente-Fideicomisario A: Arzentia, S.A de C.V.
- Fideicomitente-Fideicomisario B: Comarca Grande, S.A. de C.V.
- Fideicomitente-Fideicomisario C: JLBINDESA, S.A.P.I. de C.V.
- Fideicomitente-Fideicomisario D: RZ UNO, S.A.P.I. de C.V.
- Fideicomitente-Fideicomisario E: EMBLEM Capital Managers, S.A.P.I. de C.V.
- Fideicomitente-Fideicomisario F: PARADIAN, S.A.P.I. de C.V.
- Fideicomitente-Fideicomisario Desarrollador: Corporativo Complejos Residenciales, S.A. de C.V.

Que la Fiduciaria permita al Fideicomitente-Fideicomisario Desarrollador la obtención de toda clase de trámites, permisos, autorizaciones y demás gestiones administrativas que deban efectuarse ante las autoridades correspondientes; así como el otorgamiento de poderes a favor de C. José Guadalupe Ramírez del Carmen para que actúe a nombre del Fideicomiso; con el fin de que la Fiduciaria reciba, mantenga y conserve la titularidad jurídica, administrando la propiedad de los inmuebles aportados al Fideicomiso ubicados en el Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, siendo entre otros los siguientes de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 118,466.61 m2.

4. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, mediante oficio número B00.921.04-2618 de fecha 7 de octubre de 2015, validó el estudio hidrológico del predio identificado como Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 14510277040, de la Fiduciaria "Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat", ubicado en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

5. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, autoriza la Licencia de Fusión de predios FUS201700285 de fecha 10 de agosto de 2017, para las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui quedando una superficie total de 128,636.58 m2.

6. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación del proyecto "Grand Preserve", que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2).

7. Mediante Escritura Pública Número 38,658 de fecha 02 de febrero de 2018, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la notaria número 32 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00583221/0001 de fecha 23 de abril de 2018, se hace constar la Licencia de Fusión de predios FUS201700285 de fecha 10 de agosto de 2017, emitida por la Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, para las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui quedando una superficie total de 128,636.58 m2.

8. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, autorizó la Licencia de Fusión Número: FUS201800286 de fecha 02 de agosto de 2018, para las Parcelas: 96, 97, 102, 112, 115, 122, 123, 124, 132, 133, 135, 142 y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui quedando una superficie de 187,974.83 m2.

9. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, autorizó la Licencia de Subdivisión de predios folio FUS201800381 de fecha 25 de septiembre de 2018, emitida para las Parcelas 112, 115, 122,

123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui las superficies de la siguiente manera:

FRACCIÓN	SUPERFICIE M2
FRACCIÓN 1	118,466.76
FRACCIÓN 2	10,169.82

10. Mediante Escritura Pública Número 42,759 de fecha 04 de agosto de 2019, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la notaria número 32 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario:00617743/0001 y 00617744/0001 de fecha 22 de noviembre de 2019, se hizo constar la Licencia de Subdivisión de predios folio FUS201800381 de fecha 25 de septiembre de 2018, emitida por la Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, para las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

11. La Dirección de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emitió el plano de Deslinde Catastral número: DC2021137 de fecha 10 de mayo de 2022, para la fusión de las parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie según levantamiento de 118,466.608 m2, con una clave catastral de 140306165215066.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS202102986, de fecha 21 de mayo de 2021, para un desarrollo habitacional con 474 viviendas, para el predio ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui e identificado con la clave catastral 140306165215066 y con una superficie de 118,466.61 m2.

13. El Servicio de Administración Tributaria, emitió la Cedula de Identificación Fiscal, de fecha 21 de enero de 2020, para la razón social denominada Corporativo Complejos Residenciales S.A. de C.V., con RFC: CDR141020JX1, con domicilio en Avenida Clemente Borja Taboada, número 550, interior 11B, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

14. La Comisión Federal de Electricidad, Distribución Bajío, mediante oficio número DP273/21, de fecha 14 de mayo de 2021, informó que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de "Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, (desarrollo habitacional) que se encuentra ubicado, en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

15. La persona moral denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., organismo operador, mediante Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de fecha 30 de marzo de 2021, para el proyecto "Aqua", a favor de contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión, identificado con el número 1451027740, en lo sucesivo el Fideicomiso; con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, para la Etapa 1, con 332 viviendas, 5 habitantes por vivienda, 150 número de litros por persona al día, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; mediante título de concesión número 4QRO102152/12HMGE95 la Comisión Estatal de Aguas otorgó prórroga de la vigencia por un plazo de 15 años contados a partir del 15 de febrero de 2010.

16. La Secretaría de Finanzas, emitió el pago del impuesto predial medite Recibo Oficial No. B-13417 de fecha 11 de enero de 2022, Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui e identificado con la clave catastral 140306165215066.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo DUS202205269, de fecha 30 de mayo de 2022, para un desarrollo habitacional con 474 viviendas, para el predio ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui e identificado con la clave catastral 140306165215066 y con una superficie de 118,466.61 m2.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible medite oficio SEDES0/DDU/COU/FC/895/2022 de fecha 18 de julio de 2022, emitió **Visto Bueno de Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial, que pretende denominar "AQUA I"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación

Municipal Santa Rosa Jáuregui e identificado con la clave catastral 140306165215066 y con una superficie de 118,466.61 m2.

19. Por lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 191: *El Visto Bueno del Proyecto de Lotificación, consiste en la aprobación que realice la autoridad competente, al plano del fraccionamiento que presente el desarrollador y en el que deberá contemplarse la distribución de lotes, ubicación de vialidades, los accesos de entrada y salida y carriles de aceleración o desaceleración; así como la transmisión a título gratuito de la superficie para equipamiento urbano y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite.*

Por lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su **artículo 191.** *El Visto Bueno del Proyecto de Lotificación, consiste en la aprobación que realice la autoridad competente, al plano del fraccionamiento que presente el desarrollador y en el que deberá contemplarse la distribución de lotes, ubicación de vialidades, los accesos de entrada y salida y carriles de aceleración o desaceleración; así como la transmisión a título gratuito de la superficie para equipamiento urbano y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite.*

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, se informa que esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **VIABLE LA AUTORIZACIÓN DE LA LOTIFICACIÓN, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL, QUE PRETENDE DENOMINAR "AQUA I"**, UBICADO EN LA FUSIÓN DE LAS PARCELAS 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, Y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui e identificado con la clave catastral 140306165215066 y con una superficie de 118,466.61 M2., quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES - AQUA I				
USO	SUPERFICIE	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
HABITACIONAL	48,068.21	40.58%	280	317
COMERCIAL Y SERVICIOS	8,278.59	6.99%	6	0
DONACION EQUIPAMIENTO	6,589.66	5.56%	2	0
DONACION AREA VERDE	6,264.41	5.29%	6	0
DONACION PLAZA	1,186.31	1.00%	1	0
AREA VERDE	1,010.33	0.85%	2	0
DERECHO DE PASO	2,386.07	2.01%	2	0
AFECTACIÓN CFE	2,778.52	2.35%	3	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	1,532.03	1.29%	1	0
VIALIDAD	40,372.48	34.08%	0	0
TOTAL	118,466.61	100.00%	303	317

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 de 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 una superficie de 6,264.41m2; por concepto de Equipamiento una superficie de 6,589.66 m2; por concepto de Plaza una superficie de 1,186.31m2; y por concepto de Vialidades una superficie de 40,372.48 m2.**

20. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/326/2022 de fecha 20 de junio de 2022, emitió la Autorización del Impacto Ambiental para una superficie de 109,086.84 m2, con un máximo de 317 lotes para viviendas y con una vigencia de 3 años calendario contados a partir de la recepción del presente documento, para el **Fraccionamiento de Tipo Residencial, que pretende denominar "AQUA I"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui e identificado con la clave catastral 140306165215066 y con una superficie de 118,466.61 m2.

21. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades para el Fraccionamiento **"AQUA I"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui e identificado con la clave catastral 140306165215066, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:

- Circuito Reserva de Baikal
- Reserva Mar de Cortés

- Reserva de Tecuan
- Reserva de Tulum

- Circuito Reserva de Quetzal
- Reserva de Huatulco
- Reserva de Guaraní
- Arrecife del Caribe
- Reserva de Archipiélago
- Arrecife de Alacranes
- Arrecife de Balandra
- Reserva de Ganges
- Reserva de Sangha
- Reserva Cabo Pulmo
- Reserva de Marietas
- Reserva de la Paz
- Arrecife de Cozumel

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

- Circuito Reserva de Baikal
- Reserva Mar de Cortés
- Circuito Reserva de Quetzal
- Reserva de Huatulco
- Reserva de Guaraní
- Arrecife del Caribe
- Reserva de Archipiélago
- Arrecife de Alacranes
- Arrecife de Balandra
- Reserva de Tecuan
- Privada de Tulum
- Reserva de Ganges
- Reserva de Sangha
- Reserva Cabo Pulmo
- Reserva de Marietas
- Reserva de la Paz
- Arrecife de Cozumel

23.El Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación para el "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui e identificado con la clave catastral 140306165215066, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO "AQUA I"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA	TOTAL
		100.00 ML	10.00 MTS.	
		\$791.89	EXCEDENTE \$78.90	
Circuito Reserva de Baikal	600	\$4,751.34	\$0.00	\$4,751.34
Reserva Mar de Cortés	97	\$0.00	\$710.10	\$710.10
Circuito Reserva de Quetzal	485	\$3,167.56	\$631.20	\$3,798.76
Reserva de Huatulco	40	\$0.00	\$315.60	\$315.60
Reserva de Guaraní	920	\$7,127.01	\$157.80	\$7,284.81
Arrecife del Caribe	77	\$3,167.56	\$394.50	\$3,562.06
Reserva de Archipiélago	58	\$0.00	\$78.90	\$78.90
Arrecife de Alacranes	58	\$0.00	\$631.20	\$631.20
Arrecife de Balandra	77	\$0.00	\$631.20	\$631.20
Reserva de Tecuan	100	\$7,918.90	\$0.00	\$7,918.90
Reserva de Tulum	160	\$791.89	\$0.00	\$791.89
Reserva de Ganges	100	\$791.89	\$0.00	\$791.89
Reserva de Sangha	120	\$791.89	\$157.80	\$949.69
Reserva Cabo Pulmo	190	\$791.89	\$710.10	\$1,501.99

Reserva de Marietas	48	\$0.00	\$315.60	\$315.60
Reserva de la Paz	108	\$791.89	\$0.00	\$791.89
Arrecife de Cozumel	285	\$1,583.78	\$631.20	\$2,214.98
TOTAL	3,523	31,675.60	5,365.20	37,040.80

(Treinta siete mil cuarenta pesos 80/100 M.N.)

24. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la siguientes cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "AQUA I"

\$50,465,600.00 x 1.875% \$ 946,230.00
TOTAL. \$ 946,230.00

(Novecientos cuarenta seis mil doscientos treinta pesos 00/100 M.N.)

25. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional, Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la siguiente cantidad de:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL FRACCIONAMIENTO "AQUA I"

Superficie Vendible 48,068.21 M² X \$42.33 \$2,034,727.32
Habitacional.

T O T A L \$2,034,727.32

(Dos millones treinta cuatro mil setecientos veintisiete pesos 32/100 M.N.)

26. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Comercial y de Servicios, Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la siguiente cantidad de:

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS FRACCIONAMIENTO "AQUA I"

Superficie Vendible 8,278.29 M² X \$53.88 \$446,034.26
Comercial y de Servicios.

T O T A L \$446,034.26

(Cuatrocientos cuarenta seis mil treinta cuatro pesos 26/100 M.N.)

27. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Reserva del Propietario, Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la siguiente cantidad de:

SUPERFICIE RESERVA DEL PROPIETARIO FRACCIONAMIENTO "AQUA I"

Superficie Reserva del 1,532.03 M² X \$53.88 \$82,545.77
Propietario.

T O T A L \$82,545.77

(Ochenta dos mil quinientos cuarenta cinco pesos 77/100 M.N.)

28. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$6,602.61. *(Seis mil seiscientos dos pesos, 61/100 M.N.)*.

29. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de Las Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$6,602.61. (*Seis mil seiscientos dos pesos, 61/100 M.N.*)

30. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de 2,401.65. (*Dos mil cuatrocientos uno pesos 0.65/100 M.N.*)

LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO, MEDIANTE OFICIO SAY/2734/2022 DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022, SE INFORMA QUE EL DÍA 23 DE SEPTIEMBRE DE 2022, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO REUNIÓN DE TRABAJO, EN LA QUE POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA DE LAS VIALIDADES, LOTIFICACIÓN Y LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "AQUA I", UBICADO EN EL PREDIO RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE LAS PARCELAS 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, Y 143 Z-1, P1/1 DEL EJIDO EL NABO, DELEGACIÓN MUNICIPAL SANTA ROSA JÁUREGUI E IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 140306165215066 Y CON UNA SUPERFICIE DE 118,466.61 M2.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la persona moral denominada "Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat", Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 14510277040, por medio de su Apoderado Legal el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, **la Denominación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
2. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la persona moral denominada "Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat", Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 14510277040, por medio de su Apoderado Legal el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, **la Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como lo señala el Considerando 19 del presente Estudio Técnico.
3. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la persona moral denominada "Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat", Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 14510277040, por medio de su Apoderado Legal el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, **la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

4. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la persona moral denominada "Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat", Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 14510277040, por medio de su Apoderado Legal el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, **la Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el Considerando 22, del presente Estudio Técnico.
5. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:
 - Servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Nomenclatura, de las vialidades del Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 23, del presente Estudio Técnico.
 - Servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Supervisión para, Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 24, del presente Estudio Técnico.
 - Impuesto por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 25, del presente Estudio Técnico.
 - Impuesto por Superficie Vendible Comercial, del Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 26, del presente Estudio Técnico.
 - Impuesto por Superficie Reserva del Propietario, del Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 27, del presente Estudio Técnico.
 - Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación, del Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 28, del presente Estudio Técnico.
 - Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 29, del presente Estudio Técnico.
 - Servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Denominación, para el Fraccionamiento AQUA I, como se señala en el Considerando 30, del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

6. En cumplimiento al artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, por concepto de transmisión a título gratuito, el Desarrollador debe transmitir a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita, en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, por concepto de **Área Verde una superficie de 6,264.41m²; por concepto de Equipamiento una superficie de 6,589.66 m²; por concepto de Plaza una superficie de 1,186.31m² y por concepto de Vialidades una superficie de 40,372.48 m².**, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 19 del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica (del Municipio de Querétaro) y la Secretaría de Administración.
7. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un período máximo de 120 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento:
 - Visto Bueno de obra y análisis de riesgo, por parte de la Coordinación Municipal de Protección Civil.
 - Proyecto autorizado para el suministro de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad para el Fraccionamiento "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
 - Proyecto de Áreas Verdes y Alumbrado Público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

- Delimitación de la Zona Federal a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para el Fraccionamiento "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
 - Dictamen de Impacto en Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad para el Fraccionamiento "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
 - Escritura Pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, del plano de Deslinde Catastral número: DC2021137 de fecha 10 de mayo de 2022, emitido por la Dirección de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro.
- 8.** 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.
 - 9.** En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así se 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.
 - 10.** Conforme a lo establecido en el artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
 - 11.** En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
 - 12.** Se podrá constituir el Régimen de Propiedad en Condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
 - 13.** 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.
 - 14.** El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
 - 15.** 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.
 - 16.** 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.
 - 17.** 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.

18. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banquetta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme a los artículos 112,113, 115 y 116, donde indica que se sancionará con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
19. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.
20. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
21. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DE 2021, MEDIANTE LA CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES, A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE ACUERDO PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2018, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, DE CONFORMIDAD CON EL CONSIDERANDO 13 DEL PRESENTE ACUERDO; SEGUNDO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES SIGUIENTES: I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.I. LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO Y NOMENCLATURA DE CALLES QUE ESTÉN DENTRO O FUERA DE FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO). I.II. LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO). TODAS AQUELLAS RELOTIFICACIONES QUE IMPLIQUEN LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO), SERÁN FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO. TERCERO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA A LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA: I. EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS: I.I. EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO). SÉPTIMO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES. OCTAVO. SE INSTRUYE A LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO A LA CONSEJERÍA JURÍDICA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DAR SEGUIMIENTO A LAS TRANSMISIONES GRATUITAS A FAVOR DEL

MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUE SE DERIVEN DE ÉSTA DELEGACIÓN DE FACULTADES, PARA DAR CERTEZA TÉCNICA, JURÍDICA Y ADMINISTRATIVA.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la persona moral denominada "Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat", Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 14510277040, por medio de su Apoderado Legal el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, **la Denominación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la persona moral denominada "Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat", Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 14510277040, por medio de su Apoderado Legal el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, **la Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como lo señala el Considerando 19 del presente Estudio Técnico.

TERCERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la persona moral denominada "Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat", Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 14510277040, por medio de su Apoderado Legal el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, **la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

CUARTO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la persona moral denominada "Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat", Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 14510277040, por medio de su Apoderado Legal el Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, **la Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial, "AQUA I"**, ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el Considerando 22, del presente Estudio Técnico.

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Nomenclatura, de las vialidades del Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 23, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Supervisión para, Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 24, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 25, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto por Superficie Vendible Comercial, del Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 26, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto por Superficie Reserva del Propietario, del Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 27, del presente Estudio Técnico.

- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación, del Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 28, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento AQUA I, conforme al Considerando 29, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Denominación, para el Fraccionamiento AQUA I, como se señala en el Considerando 30, del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

SEXTO. En cumplimiento al artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, por concepto de transmisión a título gratuito, el Desarrollador debe transmitir a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita, en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, por concepto de **Área Verde una superficie de 6,264.41m²; por concepto de Equipamiento una superficie de 6,589.66 m²; por concepto de Plaza una superficie de 1,186.31m² y por concepto de Vialidades una superficie de 40,372.48 m².**, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies ,del Considerando 19 del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración.

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

- Visto Bueno de obra y análisis de riesgo, por parte de la Coordinación Municipal de Protección Civil.
- Proyecto autorizado para el suministro de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad para el Fraccionamiento "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- Proyecto de Áreas Verdes y Alumbrado Público, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- Delimitación de la Zona Federal a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para el Fraccionamiento "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- Dictamen de Impacto en Movilidad, emitido por la Secretaria de Movilidad para el Fraccionamiento "AQUA I", ubicado en la Fusión de las Parcelas 112, 115, 122, 123, 132, 133, 142, y 143 Z-1, P1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- Escritura Pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, del plano de Deslinde Catastral número: DC2021137 de fecha 10 de mayo de 2022, emitido por la Dirección de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro.

OCTAVO. 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.

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

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

DÉCIMO SEGUNDO. Se podrá constituir el Régimen de Propiedad en Condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a notificar lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad y al Arq. José Guadalupe Ramírez del Carmen, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión número 14510277040.

Querétaro, Querétaro, a 03 de octubre de 2022
A t e n t a m e n t e

Lic. Tania Palacios Kuri
Secretaria de Desarrollo Sostenible

SIN TEXTO



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024