

Responsable de la Gaceta Oficial:
M. en D. Jesús Roberto Franco González
Secretario del Ayuntamiento



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

30 de Marzo de 2021 · Año III · No. 81 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Se Autoriza la Denominación del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541. Se Autoriza la Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541. Se Autoriza Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541. Se Autoriza la Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
- 16 Se Autoriza Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 30 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 010 089, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 35 AUTORIZACIÓN DEL RECONOCIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CAUSAHABIENCIA, AUTORIZACIÓN DE DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y AUTORIZACIÓN DE VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO D”, perteneciente a la Unidad Condominal “ALEGRA TOWERS”, ubicada en Avenida Santa Fe número 126 D, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento “Residencial Juriquilla Santa Fe”, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “73 VIVIENDAS”.
- 45 Se Autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, la cual posee 10 Lotes de tipo Industrial, del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
- 59 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 05 033 051, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 64 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 02 028 087, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 69 Acuerdo por el que se autoriza la Dación en pago de la Fracción D, del predio identificado con clave catastral 14 05 065 02 016 005, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 76 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con la clave catastral 14 03 110 65 218 645, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 82 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 026 018, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

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 OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

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 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega al 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).

CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al 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. 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.”

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 noviembre del 2020, dirigido al Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., solicita la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex-Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública Número 32,107 de fecha 4 de Septiembre de 1996, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, con el folio mercantil número 3000/1 de fecha 24 de Octubre de 1996; se hace constar la constitución de la sociedad mercantil que formalizan las empresas “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S. A. de C. V., “Hines Interest”, S. A. de C. V. y “Metrópolis Industrial”, S. A. de C. V.; cuya denominación será “Promociones Industriales de Querétaro”, S. A. de C. V.

2. Mediante Escritura pública número 63,815 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría Pública Número 05, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00530936/0002, de fecha 25 de enero de 2017, se hace constar el contrato de Compraventa que celebran mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V., representada por el Doctor David Mena Aguilar, quien se le denomina la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada “Promociones Industriales de Querétaro”, S.A. de C.V., también representada por el Doctor David Mena Aguilar, como la parte compradora de una Lote: Fusión de Ex Hacienda las Trojes, San Antonio y Presa de Pinto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro con una superficie de terreno 119-78-87-460 HAS.

3. Mediante escritura pública número 44,266 de fecha 22 de enero de 2015, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario adscrito a la Notaría Pública número 24 de esta Demarcación Notarial, de la que es titular el Lic. Fernando Lugo García Pelayo, se hace constar la comparecencia de la sociedad mercantil denominada “Promociones Industriales de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal el Doctor Víctor David Mena Aguilar, a efecto de otorgar y conferir a favor del Ingeniero Víctor Farid Mena Nadeer, de los Licenciados Rubén Pozas Gutiérrez y Miguel Ángel Juárez Calzada, Ingeniero Abraham Eduardo Velázquez Guzmán y de la C.P. Patricia Pimentel Menchaca, diversos poderes y facultades a fin de representar a la sociedad, poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración en Materia Laboral, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio, Poder para Representar a la Sociedad, Poder General para Suscribir Títulos de Crédito y Operaciones Cuentas Bancarais.

4. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/895/2003 de fecha 21 de mayo de 2003, Autoriza el auto abasto y siendo la obligación total e inminente de la persona moral “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de CV., para el Parque Industrial Querétaro ubicado en el km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro- San Luis Potosí, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante el oficio número VE/1529/2013 de fecha 14 de mayo de 2013, emitió la Autorización de Auto Abasto de Agua Potable y Alcantarillado para la Operación del Sistema de Abastecimiento a favor de la Empresa denominada "Promociones Industriales de Querétaro", S. A. de C. V., dentro del Parque Industrial Querétaro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.

6. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la Licencia de Subdivisión de Predios, número de licencia FUS201700040 de fecha 31 de enero de 2017, se autoriza subdividir una fracción de 1, 197,887.460 m2 en dos fracciones:

SUPERFICIE DEL PREDIO 197,887.460 m2
FRACCIÓN 1A: 917,887.460 M2
FRACCIÓN 1B: 280,000.000 M2

7. Mediante Escritura Pública número 71,102 de fecha 07 de febrero de 2017, ante la fe del Lic. Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00558934/0001 y 00558936/0001 de fecha 31 de marzo de 2017, se hace constar la Licencia de Subdivisión de Predios, folio: FUS201700040 de fecha 31 de enero de 2017, se autoriza subdividir una fracción de 1,197,887.460 m2 en dos fracciones.

8. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la Licencia de Fusión de Predios folio: FUS201700064 de fecha 21 de septiembre de 2017, se fusionan los lotes:

SUPERFICIE DEL PREDIO	TOTAL DEL PREDIO
917,887.460 m2	930,793.650 m2
12,906.190 m2	

9. Mediante Escritura Pública número 71,934 de fecha 12 de febrero de 2018, ante la fe del Lic. Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 005878843/0001 de fecha 28 de mayo de 2018, se hace constar la Licencia de Fusión de Predios folio: FUS201700064 de fecha 21 de septiembre de 2017, emitida por la Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible: se fusionan los lotes para quedar una superficie de total de 930,793.650 m2.

10. La Dirección Municipal de Catastro, mediante Deslinde Catastral número: DMC2018125 de fecha 06 de febrero de 2019, emitido por, resultado del acta de deslinde catastral de fecha 29 de noviembre de 2018, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex-Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie según levantamiento de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite Dictamen de Uso de Suelo número DUS2018 3539-A de fecha 26 de noviembre de 2018, para un paraqué industrial, conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,793.93 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

12. Médiante Escritura Pública número 364 de fecha 08 de mayo de 2018, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Titular de la Notaría Número 24 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00587843/0002 de fecha 29 de julio de 2019, se hace constar la protocolización del Deslinde Catastral número: DMC2018125 de fecha 06 de febrero, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, resultado del acta de deslinde catastral de fecha 29 de noviembre de 2018, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie según levantamiento de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

13. Promociones Industriales de Querétaro S.A de C.V., emite la Factibilidad de auto abasto de agua, de fecha 18 de junio de 2019, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex-Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

14. La Comisión Estatal de Infraestructura, mediante oficio No. CEI/SI/DPCH/00295/2019 de fecha 11 de julio de 2019, Número de folio S10619-8, emite la validación del estudio hidrológico, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

15. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite mediante oficio Número DDU/COU/FC/3764/2019 de fecha 12 de julio de 2019, el alineamiento vial a partir del Eje existente del Camino a la Estacada, una sección de 12.00 metros considerando una sección de banquetta de 2.00 metros, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

16. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP1191719 de fecha 28 de octubre de 2019, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

17. La Comisión Nacional del Agua, medite Dictamen Técnico B00.921.-00887 de fecha 28 de noviembre de 2019, sobre:

- La Presa pinto y su corriente aportada, no forma parte de los bienes inherentes administrados por la Comisión Nacional del Agua.
- Presa Santa Catarina, no forma parte de los bienes inherentes administrados por la Comisión Nacional del Agua.
- Arroyo La Calera, no forma parte de los bienes inherentes administrados por la Comisión Nacional del Agua.

Por la tanto la Comisión Nacional del Agua no es competente en reconocer una corriente de propiedad nacional.

18. La Comisión Nacional del Agua, emite el Estudio Hidrológico B00.921.-00885 de fecha 28 de noviembre de 2019, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

19. La Secretaría de Finanzas, emite el pago del impuesto predial mediante R- 2022348 de fecha 20 de enero de 2020, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

20. La Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, emite Dictamen Previo de Obra número: CMPC/DPO/043/2020 de fecha 13 de febrero de 2020, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

21. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio SEDESU/257/2020 de fecha 22 de julio de 2020, autorizo el Impacto Ambiental para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

22. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/936/2020 de fecha 26 de octubre de 2020, emite el Visto Bueno de Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, quedando la superficie de la siguiente manera:

VISTO BUENO DE LOTIFICACIÓN, CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO "PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO SUR"			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL	827,801.41	88.98%	17
RESERVA DEL PROPIETARIO	2,659.92	0.29%	4
INFRAESTRUCTURA	6,388.62	0.69%	2
CANALES PLUVIALES	21,526.50	2.31%	6
AFECTACIÓN CAMINO A LA ESTACADA	8,016.18	0.86%	1

VIALIDADES	63,975.27	6.88%	0
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	930,367.90	100.00%	30

RESÚMEN DE ÁREAS ETAPA 1			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL	379,779.77	86.98%	10
RESERVA DEL PROPIETARIO	359.68	0.08%	3
INFRAESTRUCTURA	6,388.62	1.46%	2
CANALES PLUVIALES	9,271.78	2.12%	4
AFECTACIÓN CAMINO A LA ESTACADA	8,016.18	1.84%	1
VIALIDADES	32,789.76	7.51%	0
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	436,605.79	100.00%	20

RESÚMEN DE ÁREAS ETAPA 2			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL	448,021.64	90.74%	7
RESERVA DEL PROPIETARIO	2,300.24	0.47%	1
INFRAESTRUCTURA	0.00	0.00%	0
CANALES PLUVIALES	12,254.72	2.48%	2
AFECTACIÓN CAMINO A LA ESTACADA	0.00	0.00%	0
VIALIDADES	31,185.51	6.32%	0
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	493,762.11	100.00%	10

En relación a lo dispuesto en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se tiene por cumplida la obligación de transmitir a favor del Municipio de Querétaro del diez por ciento de la superficie total del predio, para equipamiento urbano; lo anterior autorizado por el H. Ayuntamiento a través del Acuerdo de Cabildo de fecha de fecha 14 de febrero de 2017, por el que se autoriza la modificación de los Acuerdos Aprobados en Sesiones de Cabildo de fechas 10 de enero y 26 de junio de 2012, autorizando a su vez, la aceptación de una superficie de 28.0 Hectáreas ubicadas en el Predio Rustico, que forman parte del Rancho Mesón Doña Macaria, ubicado en Ex hacienda de Trojes de San Antonio, denominado Enlame El Pinto o Presa El Pinto, que será transmitido gratuitamente al Municipio de Querétaro para Equipamiento Urbano, con el fin de solventar pendientes y futuras ampliaciones del Desarrollo Industrial denominado Parque Industrial Querétaro.

Dicho acuerdo quedo protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a través de la escritura pública 71,207 de fecha 6 de abril de 2017 con el folio inmobiliario 558932/0002 de fecha 24 de mayo de 2017, y cuya donación quedo formalizada a través de la Escritura Pública Número 71,412 de fecha 03 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario número 00558936/0005 de fecha 19 de septiembre de 2017.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite Dictamen de Uso de Suelo número: DUS202010746 de fecha 09 noviembre de 0, para un Paraqué Industrial, para la Fracción 1A, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,793.93 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

24. El Desarrollador presenta Cedula de Identificación Fiscal, emitida por el Servicio de Administración Tributaria a "Nombre Promociones Industriales de Querétaro", con domicilio en Avenida la montaña número 100, Parque Industrial Querétaro, Código Postal 76220, Clave del R.F.C. PIQ960904M89, con actividad otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios.

25. Referente a la Nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades de nueva creación para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:

- Avenida Innovación
- Avenida Progreso

Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, y que el resto de la nomenclatura de vialidades propuesta, no se repite en ninguna de las calles existentes, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continua sindica:

• Avenida Innovación

• Avenida Progresó

26. 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 Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO "PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO SUR"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$737.57	\$73.48	
Avenida Innovación	1,460.00	10,325.98	440.88	\$10,766.86
Avenida Progresó	1,854.00	13,276.26	78.48	\$13,354.74
			TOTAL	\$24,121.60

27. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, la siguientes cantidades:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN, DEL FRACCIONAMIENTO "PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO SUR, ETAPA 1"

\$24,806,055.76	x 1.875%	\$ 521,363.54
TOTAL.		\$ 521,363.54

28. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Industrial, de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, la siguiente cantidad de:

SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL ETAPA 1, FRACCIONAMIENTO "PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO SUR"

Superficie Vendible Industrial Etapa 1.	379,779.77 M²	X	\$39.43	\$14,975,779.71
T O T A L				\$14,975,779.71

29. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos por la Superficie de Reserva del Propietario de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro Sur”, la siguiente cantidad de:

SUPERFICIE DE RESERVA DEL PROPIETARIO ETAPA 1 DEL FRACCIONAMIENTO “PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO SUR”

Reserva del Propietario.	359.68 M²	X	\$50.18	\$18,051.33
--------------------------	-----------	---	---------	--------------------

T O T A L \$18,051.33

30. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, la cantidad de \$11,181.88.

31. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, 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 de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, la cantidad de \$7,827.41.

32. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, 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 Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, la cantidad de \$2,236.91.

Mediante oficio número SAY/0261/2021, de fecha de fecha 22 de enero de 2021, se informa que el día 08 de enero de 2021, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS PRESENTES, se autorizó 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 de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo, aprobado en fecha 09 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., **la Denominación del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”,** ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
2. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, Autoriza a la empresa denominada de “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., **Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”,** ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, como se señala en el Considerando 22, del presente Estudio Técnico.

3. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”**, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, contados partir de la fecha de su Autorización 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; asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

4. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., **Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”**, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, como se señala en el Considerando 25, del presente Estudio Técnico.

5. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 26, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 27, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto de Superficie Vendible industrial de la Etapa 1, Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 28, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto por la Superficie de Reserva del Propietario Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 29, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 30, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización del Etapa 1, Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 31, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 32, 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.

6. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Autorización del Impacto Vial emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
7. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto Autorizado del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisan Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

8. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto Autorizado de Alumbrado Público emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.
9. Quedan pendientes los derechos e impuestos y aprovechamientos de la Etapa 2, los cuales deberán de ser cubiertos al Autorizar la licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 14060295542854
10. La autorización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.
11. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
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 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.
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 de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

18. 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 Municipal de Santa Rosa Jáuregui, 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.
19. El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
20. El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo 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 OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; SEGUNDO. PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SE ENTIENDE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE A TRAVÉS DE SU TITULAR, COMO EL ÁREA ENCARGADA DEL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; TERCERO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES SIGUIENTES: 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); CUARTO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL 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 LV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO); OCTAVO: 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, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE MÉRITO.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., la **Denominación del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”**, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

SEGUNDO. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, Autoriza a la empresa denominada de “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., **Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”**, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, como se señala en el Considerando 22, del presente Estudio Técnico.

TERCERO. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado**

“Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, contados partir de la fecha de su Autorización 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; asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., **Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”**, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, como se señala en el Considerando 25, del presente Estudio Técnico.

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 26, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 27, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto de Superficie Vendible industrial de la Etapa 1, Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 28, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto por la Superficie de Reserva del Propietario Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 29, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 30, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización del Etapa 1, Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 31, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 32, 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. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Autorización del Impacto Vial emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

SÉPTIMO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto Autorizado del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisan Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

OCTAVO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto Autorizado de

Alumbrado Público emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

NOVENA. Quedan pendientes los derechos e impuestos y aprovechamientos de la Etapa 2, los cuales deberán de ser cubiertos al Autorizar la licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 14060295542854 Artículo 192. La autorización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.

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. 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.

DÉCIMO SEGUNDO. 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.

DÉCIMO TERCERO. 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.

DÉCIMO CUARTO. 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 QUINTO. 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.

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

DÉCIMO OCTAVO. 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

Municipal de Santa Rosa Jáuregui, 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.

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

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

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

El plazo para que el 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 promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, 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 del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad y al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V.

Querétaro, Querétaro, a 26 de enero de 2021

A t e n t a m e n t e

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 5, 7, 8, 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante Acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al 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.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

OCTAVO. 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.”

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 15 de diciembre de 2020, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Mtro. Genaro Montes Díaz, la persona Moral denominada “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A de C.V., a través de su representante Legal el Ing. Luis Miguel Rivas López, Solicita la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 12,872, de fecha 09 de julio de 2008, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular Número 18 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00264456/0003, de fecha 12 de noviembre de 2008, se hace constar el contrato de compraventa, por una parte el señor Ing. Luis Miguel Rivas López, como la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A de C.V., por conducto de su apoderada, la señora María Luisa Rodríguez Pérez, como parte compradora y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 45 Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 53,149.59 m2.
2. Mediante Escritura Pública número 21,319, de fecha 09 de mayo de 2013, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública Número 33 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00433850/0004, de fecha 26 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de compraventa por una parte, el Señor Alejandro Zendejas Hernández, como la parte vendedora y por otra parte, la sociedad mercantil “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A. de C.V., por conducto de su apoderado legal, el señor Luis Miguel Rivas López como la parte compradora, y se formaliza el contrato de compraventa de la Parcela 119 Z-1, P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 4,429.60 m2.
3. Mediante Escritura Pública Número 43,388, de fecha 22 de diciembre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría 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: 00555756/0001, de fecha 02 de febrero de 2017, se hace constar la protocolización de la Licencia de Fusión de predios número FUS201600441, de fecha 23 de noviembre de 2016, expedida por la Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como su correspondiente plano autorizado, en virtud del cual se autorizó la Fusión de las Parcelas 45 y 119, Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Municipio de Querétaro, Qro., con superficies de 53,149.59 m2 y 4,429.60 m2 respectivamente, para quedar una superficie total de 57,579.19 m2, a solicitud de “Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. ”, representada por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández.
4. Mediante Escritura Pública número 7,012, de fecha 4 de febrero de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría Número 18 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de Comercio, en el folio mercantil número 2295/17, de fecha 26 de febrero de 2002, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad 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 de Zendejas, Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales.
5. Asimismo, se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López y al C.P. Camerino Hernández Gamboa: 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.

6. Mediante Escritura Pública Número 51,255, de fecha 13 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Número 30 de esta demarcación notarial, se hace constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral, con número DMC2017071, de fecha 20 de septiembre de 2017, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, sobre el inmueble resultante de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, en el cual se determinó que dicho inmueble tiene una superficie real de 57,579.195 m2, a solicitud de la Sociedad Mercantil "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V., representada por el señor Alejandro Zendejas Hernández, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00555756/0002, de fecha 07 de diciembre de 2017.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. P0465/2010, de fecha 14 de junio de 2010, informó que existe la factibilidad de suministrar energía eléctrica para el Fraccionamiento "Misión La Joya", ubicado en las Parcelas 45, 46 y 52, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/1274/2016, de fecha 21 de junio de 2016, otorga prórroga de la vigencia de la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional de 266 viviendas, localizado en las Parcelas 45, 46 y 52 Z-1 P 5/5, Ejido San Antonio de la Punta, hasta el día 20 de diciembre de 2016.
9. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201701571, de fecha 02 de marzo de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional de 345 viviendas, en una superficie de 57,579.19 m2, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0831/2017, de fecha 22 de mayo de 2017, emite la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 106 viviendas, en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, hasta el día 16 de mayo de 2018.
11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/1327/2017, de fecha 29 de agosto de 2017, emite la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional de 266 viviendas, en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, hasta el día 21 de febrero de 2018.
12. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/1991/2017, de fecha 14 de septiembre de 2017 y plano de fecha 25 de septiembre de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, para un desarrollo habitacional con 345 viviendas, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación impuestas.
13. La Comisión Nacional de Agua, mediante oficio BOO.921.04.-02802, de fecha 14 de noviembre de 2017, valida el estudio hidrológico del desarrollo habitacional "Misión la Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
14. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/394/2017, de fecha 24 de noviembre de 2017, emitió la Autorización de Impacto Ambiental para el desarrollo habitacional "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1543/2017, de fecha 28 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Misión la Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
16. Mediante Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de Expediente 02/18, de fecha 18 de enero de 2018, se emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Asignación de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
17. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno, Transitorios Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible con número de Expediente 02/18, de fecha 18 de enero de 2018, mediante el cual, se emitió la Autorización de Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Asignación de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, el desarrollador presenta:

- Quinto: Mediante Escritura Pública No. 54,470, de fecha 17 de abril de 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría No. 30 de esta demarcación notarial y Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00591112/0001, 00591113/0001, 00591114/0001, 00591115/0001, 00591116/0001, 00591117/0001, 00591118/0001, 00591119/0001, 00591120/0001, 00591252/0001, 00591253/0001, de fecha 16 de julio de 2018, se hace constar la Donación que celebra "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A. de C.V. en favor del Municipio de Querétaro, de la superficie de 2,895.078 m², por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 2,624.916 m², por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 651.404 m², por concepto de Plaza y una superficie de 19,458.172 m², por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento.
- Sexto: Recibo oficial No. Z-6753246 por derecho de nomenclatura de las vialidades, recibo oficial No. Z-6753251, por concepto de derechos de supervisión de la Etapa 1, recibo No. R-12025137 por el impuesto sobre superficie vendible habitacional, recibo No. R-12025136 por el impuesto sobre superficie vendible reserva del propietario, recibo No. Z-6753247 por el dictamen técnico por la Lotificación, recibo No. Z-6753248 por el dictamen técnico de Licencia de Ejecución de obras de Urbanización de la Etapa 1, recibo No. Z-6753249 por el dictamen técnico por la Denominación y Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento.
- Séptimo: Presenta planos de proyecto aprobado por la Comisión Estatal de Aguas, del sistema de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, de fecha 2 de mayo de 2018, para el Fraccionamiento.
- Octavo: Presenta plano sellado por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 8 de marzo de 2018, con No. de Aprobación de proyecto: DP09020006542017, de los proyectos de red de distribución de energía eléctrica subterránea de media y baja tensión y alumbrado público.
- Noveno: Presenta oficio y plano de autorización por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, del proyecto de Alumbrado Público, de fecha 17 de julio de 2018 para el Fraccionamiento.
- Transitorio Primero: Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 63, Tomo II, Año III, de fecha 06 de marzo de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, de fecha 9 de marzo de 2018 y No. 21, de fecha 16 de marzo de 2018, publicaciones de los periódicos: El Universal Querétaro, de fecha viernes 9 de marzo de 2018 y viernes 16 de marzo de 2018 y del periódico Noticias, de fecha viernes 9 de marzo de 2018 y viernes 16 de marzo de 2018.
- Transitorio Tercero: Presenta Escritura Pública No. 54,280, de fecha 4 de abril de 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría No. 30 de esta demarcación notarial y Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00590991/0001, 00590992/0001, 00590993/0001, 00590991/0002, 00590992/0002, 00590993/0002, 00590991/0003, 00590991/0004, 00590992/0003, 00590993/0003, de fecha 11 de julio de 2018, mediante la cual se hace constar la protocolización del Acuerdo en comento.

18. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/01346/2018, de fecha 12 de julio de 2018, otorga prórroga de la vigencia de la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional de 320 viviendas, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, hasta el día 22 de diciembre de 2018.
19. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/3202/2018, de fecha 12 de julio de 2018, relativo al avance de las obras de urbanización para la Etapa 1, del Fraccionamiento "Misión La Joya II", el desarrollador presenta copia de la Fianza número 2562-12550-2, de fecha 18 de julio de 2018, emitida por Afianzadora Insurgentes S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por la cantidad de \$11,069,324.67 (Once millones sesenta y nueve mil trescientos veinticuatro pesos 67/100 M.N. con vigencia de dos años, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
20. Mediante oficio DDU/COU/FC/3744/2018, de fecha 9 de agosto de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, verificó que la Fianza número 2562-12550-2, de fecha 18 de julio de 2018, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número DDU/COU/FC/3202/2018, de fecha 12 de julio de 2018, por lo que permanecerá en la Dirección de Desarrollo Urbano para su resguardo, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
21. Mediante Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de Expediente EXP.- 33/18, de fecha 17 de septiembre de 2018, se emitió la Autorización de Venta provisional de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

- 22.** Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo y Transitorio Primero, del Acuerdo con número de Expediente EXP.- 33/18, de fecha 17 de septiembre de 2018, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización de Venta provisional de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, el desarrollador presenta:
- Segundo: Recibo No. Z-8678953 por el Dictamen Técnico de Venta provisional de lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Misión La Joya II”.
 - Transitorio Primero: Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 76, Tomo II, Año III, de fecha 18 de septiembre de 2018 y Gaceta Municipal No. 77, Tomo I, Año III, de fecha 28 de septiembre de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 88, de fecha 5 de octubre de 2018 y No. 90, de fecha 12 de octubre de 2018, publicaciones de los periódicos: Diario de Querétaro, de fecha viernes 5 de octubre de 2018 y viernes 12 de octubre de 2018 y del periódico Noticias, de fecha viernes 5 de octubre de 2018 y viernes 12 de octubre de 2018.
 - Transitorio Tercero: Escritura Pública Número 57,913 de fecha 15 de octubre de 2018, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño Titular de la Notaría Número 30 de esta Demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios 00598956/0001 al 005988955/0001 de fecha 15 de noviembre de 2018, se hace constar la Protocolización del Acuerdo.
- 23.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el Expediente número EXP.01/19 de fecha 19 de febrero de 2019, autoriza la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 24.** Para cumplir con lo señalado en los Acuerdo Segundo y Transitorios del Acuerdo identificado con el Expediente número EXP.- 01/19 de fecha 14 de febrero de 2019, autoriza la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, el Desarrollador presta:
- Segundo. Recibo oficial número Z-8852674, de fecha 24 de enero del 2019, por la supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento, recibo oficial número Z-8852675, de fecha 24 de enero del 2019, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento.
 - Cuarto. Mediante oficio SSPM/DMP/178/2018 de fecha 13 noviembre de 2018 emite la autorización del proyecto de áreas verdes y sistema de riego para la Etapa 1 y 2, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, quedando pendiente la Etapa 3
 - Transitorio Primero: Publicaciones en la Gaceta oficial del Municipio de Querétaro, de fecha 29 de enero de 2019, Año I, Número 9, Tomo I y segunda publicación de fecha 19 de febrero de 2019, Año I, Número 10, Tomo I y publicaciones del Periódico de Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La sombra de Arteaga”, Tomo CLII, de fecha 22 febrero de 2019, Número 23, segunda publicación Tomo CLII, de fecha 01 de marzo de 2019.
 - Transitorio Tercero: Escritura Pública número 60,154 de fecha 06 de marzo de 2019, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, titular de la Notaría Número 30 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el registro público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número: 00590992/0005 de fecha 22 de abril de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- 25.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el Expediente número EXP.-16/19, de fecha 01 de julio de 2019, autoriza la Licencia Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- 26.** Para cumplir con lo señalado en los Acuerdo Segundo, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo identificado con el Expediente número EXP.-16/19, de fecha 01 de julio de 2019, autoriza la Licencia Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, el Desarrollador presta:
- Segundo: Recibo Oficial número Z-9139397 de fecha 08 de julio de 2019, por el Dictamen Técnico de Venta provisional de lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Misión La Joya II”.
 - Transitorio Primero: Publicaciones en la Gaceta oficial del Municipio de Querétaro, de fecha 31 de julio de 2019, Año I, Número 22, Tomo I y segunda publicación de fecha 09 de agosto de 2019, Año I, Número 23, Tomo I y publicaciones del

Periódico de Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CLII, de fecha 09 de agosto de 2019, Número 62, segunda publicación Tomo CLII, de fecha 23 de agosto de 2019.

- Transitorio Tercero: Escritura Pública número 62,797 de fecha 06 de septiembre de 2019, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, titular de la Notaría Número 30 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el registro público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número: 00615041/0001 al 00615164 de fecha 25 de octubre de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

27. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/1046/2019, de fecha 13 de agosto de 2019, emitió la ampliación por un año del Impacto Ambiental, para el desarrollo habitacional “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

28. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No SEDESU/DDU/COU/FC/1359/2019 de fecha 03 de diciembre de 2019, emitió el Visto Bueno de Relotificación de las Etapas 2 y 3 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Misión la Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, modificando la Superficie Habitacional, Comercial y de Servicios, disminuyendo la Reserva Del Propietario y aumentado La Superficie Vial, sin modificar la traza urbana, y sin modificar la superficie general del Fraccionamiento.

29. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/6918/2019 de fecha 04 de diciembre de 2019, emite el avance de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado Misión la Joya II Etapa 1, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento Misión La Joya II, Etapa 1, cuenta con un avance estimado de 93.79 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,036,168.48 (Un millón treinta y seis mil ciento sesenta y ocho pesos 48/100 M.N.) correspondiente al 6.21% de obras pendientes por realizar.

30. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/6919/2019 de fecha 04 de diciembre de 2019, emite el avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento denominado Misión la Joya II, ubicado en, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento Misión La Joya II, Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 37.78 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$808,037.83 (Ochocientos ocho mil treinta y siete pesos 83/100 M.N.) correspondiente al 62.22 % de obras pendientes por realizar.

31. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/278/2020 de fecha 20 de enero de 2020, emite el avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado Misión la Joya II, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado, Misión la Joya II Etapa 2 cuenta con un avance estimado de 88.55% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,036,694.89 (Un millón treinta y seis mil seiscientos noventa y cuatro pesos 89/100 M.N.) correspondiente al 11.45 % de obras pendientes por realizar.

32. El Desarrollador presenta póliza de fianza número 2562-13039-3, de fecha 18 de diciembre de 2019, emitida por Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., la cual ampara a favor de Municipio de Querétaro, por parte de Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., la cantidad de \$808,037.83 (Ochocientos ocho mil treinta y siete pesos 83/100 M.N.), para garantizar el valor total de las

obras de urbanización que falten por ejecutar del **Fraccionamiento denominado Misión la Joya II, Etapa 3**, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de esta ciudad.

33. El Desarrollador presenta póliza de fianza número 2562-13085-0, de fecha 05 de febrero de 2020, emitida por Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., la cual ampara a favor de Municipio de Querétaro, por parte de Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., la cantidad de \$1,036,694.89 (Un millón treinta y seis mil, seiscientos noventa y cuatro pesos 89/100 M.N.), para garantizar el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar del **Fraccionamiento denominado Misión la Joya II, Etapa 2**, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de esta ciudad.
34. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de julio del 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Renovación de la venta provisional de lotes de la etapa 1, Relotificación de las Etapas 2 y 3, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 y ratificación de la nomenclatura, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la Etapa 3 del Fraccionamiento "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
35. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Séptimo y Octavo, de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de julio del 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Renovación de la venta provisional de lotes de la etapa 1, Relotificación de las Etapas 2 y 3, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 y Ratificación de la nomenclatura, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la Etapa 3 del Fraccionamiento "Misión La Joya II", el Desarrollador presenta:
- Séptimo: Escritura Pública Número 69,475 de fecha 25 de noviembre de 2020, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública Número 30 de esta Demarcación, instrumento pendiente de Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de julio del 2020.
 - Póliza de Fianza número 2562-13196-5, folio 1342210 de fecha 27 de julio de 2020, emitida por la Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, por un monto de \$1,036,168.48 (Un millón treinta y seis mil ciento sesenta y ocho pesos 48/100 M.N.), para garantizar el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar del Fraccionamiento denominado Misión La Joya II, Etapa 1, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
 - Octavo: Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2020, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes por los servicios prestados en el presente documento.
 - Recibo de pago número: Z-9690917 de fecha 29 de julio de 2020, por la Ejecución de las Obras de Urbanización, sin contar con la autorización correspondiente a la Etapa 3 del Fraccionamiento de Tipo Residencial de denominado "Misión la Joya II", como se señala en el Considerando 32, del presente Estudio Técnico.
 - Recibo de pago número: Z-9690919 de fecha 29 de julio de 2020, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Misión La Joya II", como lo señala el Considerando 36, del presente Estudio Técnico.
 - Recibo de pago número: Z-9690921 de fecha 29 de julio de 2020, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del Fraccionamiento denominado, "Misión la Joya II", como lo señala el Considerando 37, del presente Estudio Técnico.
 - Recibo de pago número: Z-9690918 de fecha 29 de julio de 2020, por los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional, derivado de la relotificación del Fraccionamiento denominado "Misión la Joya II", como lo señala el Considerando 38, del presente Estudio Técnico.
 - Recibo de pago número: Z-9690922 de fecha 29 de julio de 2020, por los Impuesto de Superficie Vendible Comercial y de Servicios, derivado de la Relotificación, del Fraccionamiento denominado "Misión la Joya II", como lo señala el Considerando 39, del presente Estudio Técnico.
 - Recibo de pago número: Z-9690923 de fecha 29 de julio de 2020, por los Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Relotificación de las Etapas 2 y 3, del Fraccionamiento denominado "Misión la Joya II", como lo señala el Considerando 40, del presente Estudio Técnico.
 - Recibo de pago número: Z-9690924 de fecha 29 de julio de 2020, por los Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Misión la Joya II", como lo señala el Considerando 41, del presente Estudio Técnico.

- Recibo de pago número: Z-9690920 de fecha 29 de julio de 2020, por los Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Renovación de la Venta provisional de lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "MISIÓN la Joya II", como lo señala el Considerando 42 del presente Estudio Técnico.
- Recibo de pago número: Z-9690925 de fecha 29 de julio de 2020, Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la licencia de Ejecución de las obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento denominado "Misión la Joya II", como lo señala el Considerando 43, del presente Estudio Técnico.
- Recibo de pago número: Z-9690926 de fecha 29 de julio de 2020, por la Ratificación de la Nomenclatura el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado, "Misión la Joya II", como lo señala el Considerando 44, del presente Estudio Técnico.

36. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDSO/DDU/COU/FC/776/2020 de fecha 24 de septiembre de 2020, emite los siguiente:

En atención a su oficio SAY/DAI/1301/2020 de fecha 21 de septiembre de 2020, y a petición del Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de la Persona Moral denominada "Cecsa de Querétaro del Centro", S.A de CV., señala que en el Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de julio de 2020, que se autorizó la Autorización Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, Relotificación de la Etapa 2 y Etapa 3, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 y Ratificación de la Nomenclatura, del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Misión La Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, solicita la corrección de lo siguiente:

ANTECEDENTES:

28. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No SEDESO/DDU/COU/FC/1359/2019 de fecha 03 de diciembre de 2019, emitió el Visto Bueno de Relotificación de las Etapas 2 y 3 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Misión la Joya II", ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, modificando la Superficie Habitacional, Comercial y de Servicios, disminuyendo la Reserva Del Propietario y aumentado La Superficie Vial, sin modificar la traza urbana, y sin modificar la superficie general del Fraccionamiento, cuyas superficies se encuentran indicadas en plano anexo y son las siguientes:

SEDECO/DDU/COU/FC/1543/2017 DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2017 TABLA DE SUPERFICIES GENERAL "MISION LA JOYA II"					VISTO BUENO DE RELOTIFICACIÓN TABLA DE SUPERFICIES GENERAL "MISION LA JOYA II"				
USO			%	No. LOTES	USO			%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	2,624.916	4.56%	6	DONACIÓN	AREA VERDE	2,624.916	4.56%	6
	EQUIPAMIENTO	2,895.078	5.03%	1		EQUIPAMIENTO	2,895.078	5.03%	1
	PLAZA PÚBLICA	651.404	1.13%	1		PLAZA PÚBLICA	651.404	1.13%	1
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	30,037.075	52.17%	317	AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	31,222.579	54.23%	327
	RESERVA DEL PROPIETARIO	1,884.045	3.27%	2		ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS	483.550	0.84%	1
AREA NO VENDIBLE	CANAL	28.505	0.05%	1	AREA NO VENDIBLE	RESERVA DEL PROPIETARIO	121.933	0.21%	4
	VIALIDAD	19,458.172	33.79%	0		CANAL	28.505	0.05%	1
TOTAL		57,579.195	100.00%	328	TOTAL		57,579.195	100.00%	341

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1 "MISION LA JOYA II"					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1 "MISION LA JOYA II"				
USO			%	No. LOTES	USO			%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	1,293.296	3.80%	4	DONACIÓN	AREA VERDE	1,293.296	3.80%	4
	EQUIPAMIENTO	2,895.078	8.50%	1		EQUIPAMIENTO	2,895.078	8.50%	1
	PLAZA PÚBLICA	-	0.00%	0		PLAZA PÚBLICA	-	0.00%	0
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	17,550.607	51.54%	190	AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	17,550.607	51.54%	190
	RESERVA DEL PROPIETARIO	-	0.00%	0		RESERVA DEL PROPIETARIO	-	0.00%	0
AREA NO VENDIBLE	VIALIDAD	12,314.507	36.16%	0	AREA NO VENDIBLE	VIALIDAD	12,314.507	36.16%	0
TOTAL ETAPA 1		34,053.488	100.00%	195	TOTAL ETAPA 1		34,053.488	100.00%	195

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2 "MISION LA JOYA II"					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2 "MISION LA JOYA II"				
USO			%	No. LOTES	USO			%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	1,172.626	5.78%	1	DONACIÓN	AREA VERDE	1,172.626	5.79%	1
	EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0		EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0
	PLAZA PÚBLICA	651.404	3.21%	1		PLAZA PÚBLICA	651.404	3.21%	1
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	12,260.115	60.40%	125	AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	12,182.893	60.11%	125
	RESERVA DEL PROPIETARIO	-	0.00%	0		RESERVA DEL PROPIETARIO	96.249	0.47%	3
AREA NO VENDIBLE	CANAL	-	0.00%	0	AREA NO VENDIBLE	CANAL	-	0.00%	0
	VIALIDAD	6,212.539	30.61%	0		VIALIDAD	6,162.891	30.41%	0
TOTAL ETAPA 2		20,296.684	100.00%	127	TOTAL ETAPA 2		20,266.063	100.00%	130

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3 "MISION LA JOYA II"					TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3 "MISION LA JOYA II"				
USO			%	No. LOTES	USO			%	No. LOTES
DONACIÓN	AREA VERDE	158.994	4.92%	1	DONACIÓN	AREA VERDE	158.994	4.88%	1
	EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0		EQUIPAMIENTO	-	0.00%	0
	PLAZA PÚBLICA	-	0.00%	0		PLAZA PÚBLICA	-	0.00%	0
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	226.353	7.01%	2	AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	1,489.079	45.68%	12
	RESERVA DEL PROPIETARIO	1,884.045	58.35%	2		RESERVA DEL PROPIETARIO	25.684	0.79%	1
AREA NO VENDIBLE	CANAL	28.505	0.88%	1	AREA NO VENDIBLE	CANAL	28.505	0.87%	1
	VIALIDAD	931.126	28.84%	0		VIALIDAD	1,073.832	32.94%	0
TOTAL ETAPA 3		3,229.023	100.00%	6	TOTAL ETAPA 3		3,259.644	100.00%	16

El Desarrollador debe de realizar las gestiones necesarias ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Administración, ya que la superficie vial esta donada al Municipio de Querétaro mediante Escritura Pública No. 54,470, de fecha 17 de abril de 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría No. 30 de esta demarcación notarial y Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00591112/0001, 00591113/0001, 00591114/0001, 00591115/0001, 00591116/0001, 00591117/0001, 00591118/0001, 00591119/0001, 00591120/0001, 00591252/0001, 00591253/0001, de fecha 16 de julio de 2018, se hace constar la Donación que celebra Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V. en favor del Municipio de Querétaro, de la superficie de 2,895.078 m², por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 2,624.916 m², por concepto de áreas verde, la superficie de 651.404 m², por concepto de Plaza y una superficie de 19,458.172m², por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento. ...”

37. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Misión la Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, la cantidad de \$6,149.72 (Seis mil ciento cuarenta y nueve pesos 24/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/0712/2021, de fecha 19 de febrero de 2021, se informa que el día 19 de febrero de 2021, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS PRESENTES, se autorizó el siguiente asunto:

Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 09 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona Moral denominada “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A de CV., a través de su representante Legal el Ing. Luis Miguel Rivas López, la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del Fraccionamiento**

“Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

La Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Misión La Joya II”; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, lo anterior conforme a lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su Artículo 200.

2. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente, por los servicios prestados en el presente documento por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Misión La Joya II”, como lo señala el Considerando 37, 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.

3. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 120 días contados partir de la Autorización del presente documento a los cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de los Resolutivos Técnicos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizados en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de julio del 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Renovación de la venta provisional de lotes de la etapa 1, Relotificación de las Etapas 2 y 3, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 y ratificación de la nomenclatura, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la Etapa 3 del Fraccionamiento “Misión La Joya II”, son las siguientes:

- *Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Promotor deberá 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, una superficie de 93.06 m2, por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad., como lo señala el Considerando 31 del presente Estudio, debiendo coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno y con la Secretaría de Administración Municipal.*
- *El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”.*
- *El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento, la Ratificación del dictamen de Uso de Suelo, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, derivado de la Relotificación como se señala en el Considerando 28 del presente Estudio Técnico.*

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

12. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

14. El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo 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 OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, SEGUNDO. PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SE ENTIENDE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE A TRAVÉS DE SU TITULAR, COMO EL ÁREA ENCARGADA DEL DESARROLLO URBANO DEL

MUNICIPIO DE QUERÉTARO, CUARTO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL 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. LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VL DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO), OCTAVO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Autoriza, a la persona Moral denominada “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A de CV., a través de su representante Legal el Ing. Luis Miguel Rivas López, **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Misión La Joya II”**, ubicado en el predio resultado de la fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

La Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Misión La Joya II”; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, lo anterior conforme a lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su Artículo 200.

SEGUNDO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente, por los servicios prestados en el presente documento por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Misión La Joya II”, como lo señala el Considerando 37, 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.

TERCERO. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 120 días contados partir de la Autorización del presente documento a los cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de los Resolutivos Técnicos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizados en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de julio del 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Renovación de la venta provisional de lotes de la etapa 1, Relotificación de las Etapas 2 y 3, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 y ratificación de la nomenclatura, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la Etapa 3 del Fraccionamiento “Misión La Joya II”, son las siguientes:

- *Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Promotor deberá 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, una superficie de 93.06 m2, por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Misión La Joya II”, ubicado en el predio resultado de la Fusión de las Parcelas 45 y 119 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad., como lo señala el Considerando 31 del presente Estudio, debiendo coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno y con la Secretaría de Administración Municipal.*
- *El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento la factibilidad para otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”.*

- *El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 180 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento, la Ratificación del dictamen de Uso de Suelo, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “Misión La Joya II”, derivado de la Relotificación como se señala en el Considerando 28 del presente Estudio Técnico.*

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

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

DÉCIMO SEGUNDO. 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 Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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.

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

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

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

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

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

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

El plazo para que el 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 esta 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 promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, 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 Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a su representante Legal el Ing. Luis Miguel Rivas López de la Persona Moral denominada “Cecsa de Querétaro del Centro”, S.A de CV.

Querétaro, Querétaro, a 24 de febrero de 2021.

A t e n t a m e n t e
“La Diferencia se siente”

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de marzo de 2021, 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 19 010 089, 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; 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 S:

- 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.- Los Cambios de Uso de Suelo se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
- 4.- 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, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
- 5.- A través de escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 20 de noviembre del año 2020, se solicita la autorización de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de hasta 200 hab./ha (H2) a Habitacional con Densidad de Población de hasta 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda Grande número 318, Colonia Jardines de la Hacienda, con superficie de 262.32 metros cuadrados e identificado con clave catastral 14 01 001 19 010 089, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente **170/DAI/2020**.
- 6.- Se acredita la propiedad del predio objeto del presente instrumento, con la Escritura Pública número 26,014, de fecha 08 de agosto del año 2008, otorgada ante la fe del Licenciado José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 31, 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 Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00061534/0004, el día 18 de septiembre de 2009, y en la cual consta la formalización del contrato de compraventa del Lote número 4, de la Manzana 18, del Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, con superficie de 262.32 metros cuadrados e identificado con la clave catastral 14 01 001 19 010 089, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 7.- A través del oficio número SAY/DAI/1595/2020, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del

estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 002/21, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0008/2021, recibido en fecha 09 de febrero de 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Martha Beatriz Kuri González, solicita el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda Grande N° 318, identificado como lote 4, manzana 18, fraccionamiento Jardines de La Hacienda, predio que cuenta con clave catastral 14 01 001 19 010 089, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

2. Se acredita la propiedad del lote 4, manzana 18, ubicado en Calle Hacienda Grande N° 318, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, a favor de la C. Martha Beatriz Kuri González, mediante escritura número 26,014 de fecha 8 de agosto de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Titular de la Notaría Número 31, de este Distrito Judicial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00061534/0004 de fecha 18 de septiembre de 2009.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 4, manzana 18, ubicado en Calle Hacienda Grande N° 318, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, cuenta con una superficie 262.32 m2

3. 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).

4. El fraccionamiento Jardines de la Hacienda corresponde a un desarrollo habitacional de 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, se han establecido actividades comerciales y de servicios que garantizan la dotación de áreas comerciales y de servicios tanto al fraccionamiento Jardines de La Hacienda, como de fraccionamientos colindantes, no obstante en algunas secciones de las vialidades Hacienda Grande, Hacienda Escolásticas y Boulevard Jardines de La Hacienda, en las inmediaciones con los parque y jardines ubicados al interior del fraccionamiento, han modificado de manera gradual la dotación de espacios para actividades comerciales y de servicios en la zona, debido al número de personas que acuden a las áreas recreativas referidas, lo que permite generar un equilibrio urbano controlado en la zona.

5. En lo que se refiere al predio en estudio, se ubica en la Calle Hacienda Grande, al oriente del fraccionamiento, en las inmediaciones de un área en la que se ubica una cancha de usos múltiples y las instalaciones de un templo religioso, vialidad sobre la cual al ser una de las vialidades de interconexión del fraccionamiento, ha modificado su estructura urbana, y en algunas zonas de la vialidad se han establecido actividades comerciales y de servicios de primer contacto, tal es así, que el predio en estudio, colinda con una plaza comercial desarrollada en dos niveles, en la cual se establecen actividades comerciales de tipo básico como lo es una frutería, una cafetería, una carnicería entre otras, y en la colindancia norte, se ubica un espacio destinado a la venta de alimentos.

6. De visita a las zona para conocer las características del sitio, se tiene que el predio cuenta con frente a la Calle denominada Hacienda Grande, perteneciente al fraccionamiento Jardines de La Hacienda, 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, adicionalmente se tiene que al interior del predio se ubica una edificación desarrollada en dos niveles que corresponde a una vivienda unifamiliar, adicionalmente se observa que la zona cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público, y a una distancia cercana se cuenta con el paso de transporte público, que cuenta con una frecuencia de servicio regular, ubicándose en las inmediaciones, actividades comerciales y de servicios, y a una distancia no mayor a 30.00 metros, se localiza un parque recreativo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerar el Ayuntamiento, la modificación del instrumento de planeación urbana, en uso de sus atribuciones se considera que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se otorgue el cambio de uso de suelo a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda Grande N° 318, identificado como lote 4, manzana 18, fraccionamiento Jardines de La Hacienda, predio que cuenta con clave catastral 14 01 001 19 010 089, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, a fin de integrarse a las actividades comerciales y de servicios existentes en la zona y en los predios colindantes, a fin de generar un crecimiento controlado y ordenado en la zona, no obstante, es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones aprobar el cambio de uso de suelo solicitado, y en caso de que sea aprobado lo solicitado es necesario que se de cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo del proyecto se debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo y demás que requiera para la realización de 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.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el dictamen de impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- 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 la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha Dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología 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.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad solicitada del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción del inmueble 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 al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite ante la Dependencia competente la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por 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 obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.

- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar todos y cada uno de los documentos presentados por el solicitante para su verificación y validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

8.- En fecha 03 de marzo de 2021, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito de conformidad del Cambio de Uso en comento, emitido por la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, AC., signado por el Licenciado Leonardo Favela Quezada, en su carácter de Presidente, así como por el Licenciado Jorge Gutiérrez y el Licenciado Noé Barreiro G, en representación de la “Comisión de comercio, negocios establecidos y ambulante”.

9.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 7** 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/0984/2021**, de fecha 03 de marzo de 2021, 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.”*

10.- En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de hasta 200 hab./ha (H2) a Habitacional con Densidad de Población de hasta 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 010 089, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de marzo del 2021, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 12, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 010 089, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 7** del presente instrumento.

SEGUNDO. De conformidad con el oficio **DI/2019/471**, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Licenciada Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, 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 por el pago de derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de su notificación. 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 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 a la solicitante; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Una vez que la 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 de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 7**, del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos; en el entendido de que previo al cumplimiento de este resolutivo, el presente Instrumento deberá estar protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.

QUINTO. Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo de 30 días naturales 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 deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **considerando 7** del presente Acuerdo y remita copia 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 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 10 días hábiles, a partir de su notificación por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la 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 Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a la ciudadana Martha Beatriz Kuri González."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE MARZO DE 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN V, INCISOS B), D) Y F), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 224, 226 FRACCIÓN V, 232, 233 Y 240 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y EL 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE CONDOMINIOS.

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;
 - 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, 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 el Acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73, Fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la Fracción V, del Artículo 115, de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el Artículo 25, del Código Civil del Estado de Querétaro.
6. En razón de esta reforma, el Artículo 12, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas Unidades Condominales o Condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un Fraccionamiento autorizado.

Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las Fracciones I, II, III, IV, V y VII del Artículo 226, de este Código, **lo relativo a la Fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización.**

7. Asimismo el día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el Artículo 25, del Código Civil del Estado de Querétaro.

Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del Artículo 165 y del Artículo 226, del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 165.** Tratándose de Enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones.

“... **Artículo 226.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un Fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y**
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

8. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega Facultades al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible para emitir Autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y de la Venta de las Unidades Privativas del Condominio**, así como:

“... **ACUERDO**

SÉPTIMO. *El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la Causahabencia a que se refiere el Artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro...*”

9. Que mediante escrito presentado por la C. Diana Trejo Romero, Delegada Fiduciaria del Fideicomiso irrevocable 4711, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización del Reconocimiento Administrativo de la Causahabencia, Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización de Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio D**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**ALEGRA TOWERS**”, ubicada en Avenida Santa Fe número 126 D, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento “Residencial Juriquilla Santa Fe”, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**73 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 48,865 de fecha 03 de agosto de 2004, pasada ante la fe de José Emmanuel Cardoso Pérez Grovas, Titular de la Notaría número 43, del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 324103, de fecha 9 de septiembre de 2004, comparecen los señores Jorge Alberto Calzada Torres, Juan Pablo Calzada Zubiría, ambos en su propio derecho y Jorge Alberto Calzada Zubiría, representado por el señor Juan Pablo Calzada Zubiría, Constituyen una Sociedad Mercantil de forma Anónima de Capital Variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), S.A. de C.V.

2. Mediante Escritura Pública número 36,838 de fecha 17 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario número 00218004/0006, de fecha 16 de noviembre de 2012, se hizo constar el contrato de compraventa, celebrado de una parte el señor José Oleoszcovsky Wasserteil y Juan German Torres García, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la Sociedad Mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., representa en este acto por el señor Jorge Alberto Calzada Torres, a quien en lo sucesivo se le

denominará como parte compradora, del inmueble identificado como: Lote de terreno marcado con el número 8 de la Manzana 1, Segunda Etapa del Fraccionamiento Residencial “Juriquilla Santa Fe”, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 17,151.03 m².

3. Mediante Escritura Pública número 79,962 de fecha 22 de agosto de 2013, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinoza Rivera, Notario Público número 10, de esta demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio Inmobiliario número: 00218003/0008, de fecha 03 de octubre de 2013, se hizo constar el contrato de compraventa a favor de la Sociedad Mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), S.A. de C.V., como compradora del inmueble identificado como: Lote de terreno marcado con el número 7 de la Manzana 1, Etapa 2 del Fraccionamiento Residencial “Juriquilla Santa Fe”, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 15,697.99 m².

4. Mediante Escritura Pública número 45,092 de fecha 18 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario número 00528863/0001, de fecha 29 de febrero de 2016, se hizo constar lo siguiente:

- I. La fusión de predios a solicitud de la Sociedad Mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), S.A. de C.V., respecto al oficio y plano de Fusión de Predios con folio número FUS201500298 de fecha 22 de junio de 2015, en la que se autoriza fusionar dos lotes (Lote 7 con una superficie de 17,151.03 m² y Lote 8 con una superficie de 15,697.99 m²), de la Manzana 1, Etapa 2 del Fraccionamiento Residencial “Juriquilla Santa Fe”, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, para quedar en una unidad topográfica con una superficie total de 32,849.02 m².
- II. La ratificación de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en lo sucesivo El Banco y por otra parte la Sociedad Mercantil denominada, Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), S.A. de C.V., como la Acreditada y/o el Garante Hipotecario.

5. Mediante Escritura Pública número 89,954 de fecha 20 de agosto de 2018, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaría Pública número 10, de esta demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio real número 00598509/0001, de fecha 9 de noviembre de 2018, se hizo constar a solicitud de Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), S.A. de C.V., lo siguiente:

- I. La Protocolización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**ALEGRA TOWERS**”, a constituirse sobre el lote resultante de la Fusión de los Lotes 7 y 8 de la Manzana 1, Primera Etapa, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Residencial Juriquilla Santa Fe”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en Querétaro, Qro.
- II. La Protocolizó la Autorización de Venta, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**ALEGRA TOWERS**”, a constituirse sobre el lote resultante de la Fusión de los Lotes 7 y 8 de la Manzana 1, Primera Etapa, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Residencial Juriquilla Santa Fe”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en Querétaro, Qro.
- III. La Constitución de una Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**ALEGRA TOWERS**”, a constituirse sobre el lote resultante de la Fusión de los Lotes 7 y 8 de la Manzana 1, Primera Etapa, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Residencial Juriquilla Santa Fe”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en Querétaro, Qro.
- IV. La Modificación, División y Ratificación de Garantías Hipotecarias, que otorgar por una parte Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, a quien se le denominará como La Acreditante y Acreedor Hipotecario, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), S.A. de C.V., en su carácter de Obligados Solidarios.
- V. La Cancelación Parcial de Hipoteca, que otorga la Institución Financiera denominada Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, a favor de la empresa denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), S.A. de C.V.

6. Mediante Escritura Pública número 13,245 de fecha 1° de octubre de 2020, pasada ante fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Titular de la Notaría Pública número 38, de esta demarcación Notarial de Querétaro, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, se hace constar el Contrato de Fideicomiso número 4,711, celebrado por una parte por Promotora de Inversión Deltack III, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo denominada como el Fideicomitente-Fideicomisario A, representada en este acto por la señora Marisol Chávez Valdés; Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, Sociedad Anónima de Capital Variable denominada como el Fideicomitente-Fideicomisario B, representada en este acto por el señor Juan Pablo Calzada Zubiría y Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en lo sucesivo denominado como el Fiduciario, representa por la señora Diana Trejo Romero.

El Representante Legal presenta Cedula de Identificación Fiscal con Clave de Registro Federal de Contribuyentes: FCN1910010Y1, con razón social “FIDEICOMISO CAISA NÚMERO 4711”, con Domicilio Fiscal en Avenida Alfonso Reyes número 11 Piso 10, Residencial Cordillera, Ciudad Santa Catarina, Nuevo León, con Código Postal 66196, Teléfono 84011000.

7. Mediante Escritura Pública número 13,249 de fecha 1º de octubre de 2020, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Titular de la Notaría Pública número 38, de esta demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario número 00598509/0011, de fecha 04 de diciembre de 2020, se hizo constar la Transmisión de Propiedad por Aportación a Fideicomiso que otorga Corporación Arquitectónica y de Ingeniería (CAISA), S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente-Fideicomisario B, del Fideicomiso número 4711, representado en esta acto por el señor Juan Pablo Calzada Zubiría, a quien en lo sucesivo se le denominará como el Fideicomitente y/o La Parte Transmitente y Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 4711, representado en este acto por su delegada fiduciaria, la señora Diana Trejo Romero, a quien en lo sucesivo se le denominará como Fiduciario y/o La Parte Adquiriente, con la comparecencia de Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, a quien en lo sucesivo se le denominará como el Acreedor Hipotecario; la parte transmitente es el lote de terreno identificado como **"CONDominio D"**, ubicado en la Avenida Santa Fe número 126 D, perteneciente a la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "Alegra Towers", ubicada en la Avenida Santa Fe número 126, constituida sobre el lote resultante de la Fusión de los Lotes 7 y 8 de la Manzana 1, Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Residencial Juriquilla Santa Fe", Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en Querétaro, Qro., dicho condominio equivale al 25.51% en relación a la Unidad Condominal de la que forma parte, con una superficie de 1,395.48 m².

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201505232**, autorizado en fecha 23 de julio de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar una Unidad Condominal compuesta por 4 condominios: Condominio A: 74 viviendas, Condominio B: 74 viviendas, Condominio C: 74 viviendas y Condominio D: 74 viviendas, en el predio ubicado en el Fraccionamiento Residencial "Juriquilla Santa Fe", Delegación Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 32,849.02 m².

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP 090823/2015, de fecha 20 de agosto de 2015, emitió la factibilidad de servicio de energía eléctrica requerido para el predio ubicado en los Lotes 7 y 8, Manzana 1, Fraccionamiento Residencial "Juriquilla Santa Fe", Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

10. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SM/DO/019/2016, de fecha 18 de enero de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a una Unidad Condominal, compuesta por cuatro condominio, localizado en Santa Fe sin número, Fraccionamiento "Juriquilla Santa Fe", Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

11. La Empresa Provincia Juriquilla, siendo el organismo operado para el suministro de los servicios de agua potable y alcantarillado, a través del Gerente de Infraestructura y Servicios, emite oficio número ADMON IV/SCT-20/C24, de fecha 03 de julio de 2020, en respuesta a la solicitud de ratificación de la factibilidad con número de folio ADMON IV/SCT-16/C06, de fecha 07 de marzo de 2016; mediante el cual se aprobó la factibilidad del servicios de agua potable y alcantarillado para el proyecto en la Unidad Condominal ubicado en los lotes 7 y 8, Manzana 1, Fraccionamiento Juriquilla Santa Fe, Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de 32,849.02 m², para un total de 296 viviendas.

12. La empresa Provincia Juriquilla, siendo el organismo operado para el suministro de los servicios de agua potable y alcantarillado, a través del Departamento de Agua Potable y Drenaje Sanitario, mediante planos sellados de fecha 23 de mayo de 2016, emite el proyecto de agua potable y drenaje sanitario para el predio ubicado en los lotes 7 y 8, Manzana 1, Fraccionamiento Juriquilla Santa Fe, Municipio de Querétaro, Qro.

13. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos con folio número DP09013712052016, de fecha 23 de junio de 2016, emitió la aprobación del proyecto para la Red de Distribución Eléctrica para media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el Conjunto Alegra, en los Lotes 7 y 8, Manzana 1, Fraccionamiento Residencial "Juriquilla Santa Fe", Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

14. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/930/2016, de fecha 28 de septiembre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal (4 Unidades Condominales de 74 viviendas cada una) "Alegra" de Tipo Residencial ubicado en el Fraccionamiento "Juriquilla Santa Fe", en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio con folio número SEDESU/SSMA/506/2016, de fecha 23 de diciembre de 2016, emite la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, para la ampliación de 248 viviendas a 296 viviendas del desarrollo habitacional, que se pretende realizar en un predio con superficie de 32,849.02 m², ubicado en los lotes 7 y 8, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, en el Municipio de Querétaro, Qro., el cual fue autorizado mediante oficio número SEDESU/SSMA/341/2016, de fecha 17 de agosto de 2016.

16. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento "Juriquilla Santa Fe",

Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del que mediante Escritura Pública número 30,442 de fecha 25 de agosto de 2006, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Titular de la Notaría Pública número 13 de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los siguientes folios inmobiliarios número: 0217996/0002, 00218000/0002, 00228519/0002, 0028520/0002, 00236898/0002 y 00262649/0001, de fecha 11 de abril de 2008, se hace constar la transmisión a título gratuito, de las áreas de Donación, correspondientes al 3.30% de la superficie total del predio, para equipamiento urbano para destinarse a áreas verdes distribuidos en los siguientes lotes: Lote 1, Manzana 5, Etapa 2; Lote 1 Manzana 7, Etapa 1; Lote 1 Manzana 8, Etapa 3; Lote 1 Manzana 9, Etapa 3; Lote 1 Manzana 10, Etapa 2; que sumados tienen una superficie total de 29,350.21 m², y así mismo se trasmite para vialidades una superficie de 94,733.91 m², correspondientes al Fraccionamiento.

Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006, se autorizó a la empresa para cubrir en efectivo y al contado, el equivalente al 6.70% de la superficie total del predio que transmitió para equipamiento urbano, por la autorización del Fraccionamiento, por lo que, mediante el convenio celebrado con el Municipio de Querétaro, a través de la Secretaría de Economía y Finanzas, en fecha 21 de Julio del 2006, a través de la Dirección de Ingresos emitió los siguientes recibos de pago:

- Recibo único No. G 242288, de fecha 21 de julio de 2006, por la cantidad de \$546,400.00, amparando el pago por del 10% del pago total correspondiente al 6.70% de equipamiento urbano del Fraccionamiento.
- Recibo único No. G 330784, de fecha 18 de agosto de 2006, por la cantidad de \$2'465,672.68, amparando el pago correspondiente a la 2ª Parcialidad del convenio del pago del 6.70% de equipamiento urbano del Fraccionamiento.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **DDU/COU/FC/0007/2017**, de fecha 04 de enero de 2017, emite la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALEGRA TOWERS”**, ubicada en Avenida Santa Fe número 126, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **4 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 74 VIVIENDAS”**.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante folio número **EXP. C-102/18** de fecha 30 de mayo de 2018, emitió la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALEGRA TOWERS”**, ubicada en Avenida Santa Fe número 126, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **4 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO D: 74 VIVIENDAS”**.

19. La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **APC201900049**, de fecha 06 de junio de 2019, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO D”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“ALEGRA TOWERS”**, ubicada en Avenida Santa Fe número 126 D, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento “Residencial Juriquilla Santa Fe”, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“73 VIVIENDAS”**.

De revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual la Unidad Condominal no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción con folio número **LCO202000549**, de fecha 02 de marzo de 2020, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO D”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“ALEGRA TOWERS”**, ubicada en Avenida Santa Fe número 126 D, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento “Residencial Juriquilla Santa Fe”, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para la autorización de la revalidación y cambio de proyecto de 12,383.12 m², para 73 viviendas.

Derivado de lo anterior, el desarrollador, deberá depositar una fianza a favor de los Condóminos, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción del condominio, de acuerdo a lo indicado en la licencia de construcción antes mencionada.

21. De conformidad con el Artículo 226, de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 21, Tomo CLI, de fecha 16 de marzo de 2018, el promotor está exento de presentar los estudios técnicos señalados en el Inciso II de dicho Artículo, para el **“CONDOMINIO D”** perteneciente a la Unidad Condominal **“ALEGRA TOWERS”**, al formar parte del Fraccionamiento “Residencial Juriquilla Santa Fe”, el cual cuenta con autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización de la Causahabencia**, para el Condominio “**CONDominio D**”, la cantidad de \$2,236.92 (Dos mil doscientos treinta y seis pesos 92/100 M.N.).

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio “**CONDominio D**”, la cantidad de \$10,063.43 (Diez mil sesenta y tres pesos 43/100 M.N.).

24. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio “**CONDominio D**”, la cantidad de \$9,504.20 (Nueve mil quinientos cuatro pesos 20/100 M.N.).

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización del Reconocimiento Administrativo de la Causahabencia**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio D**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**ALEGRA TOWERS**”, ubicada en Avenida Santa Fe número 126 D, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento “Residencial Juriquilla Santa Fe”, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**73 VIVIENDAS**”.

2. Asimismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio D**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**ALEGRA TOWERS**”, ubicada en Avenida Santa Fe número 126 D, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento “Residencial Juriquilla Santa Fe”, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**73 VIVIENDAS**”.

3. De conformidad al Artículo 213, Fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera **Condominio**: el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute, para los efectos de este Código.

4. Para dar cumplimiento al Artículo 240, Fracción IV, del Código Urbano del Estado de Querétaro, y previo a constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario debe depositar una fianza por la cantidad de \$31,824,618.40 (Treinta y un millones ochocientos veinticuatro mil seiscientos dieciocho pesos 40/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 12,383.12 m², que corresponden a las viviendas y a las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la Licencia de Construcción número **LCO202000549**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

5. Con base al Artículo 246, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, debe abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente su utilización, estorbe o dificulte el uso común.

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren, relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio, se establezca lo dispuesto en los Artículos 254 al 263, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por otra parte debe indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

Cualquier tipo de obra dentro del condominio debe ser aprobada previamente mediante Asamblea de Condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el Artículo 240, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deben declarar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deben señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La memoria descriptiva del condominio, elaborada por valuador, con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro que incluirá:

- a) La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

IV. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

V. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

VI. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

VII. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

VIII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

IX. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

X. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión; y

XI. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno del condominio. [...]”

6. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO D”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“ALEGRA TOWERS”**, ubicada en Avenida Santa Fe número 126 D, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento “Residencial Juriquilla Santa Fe”, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

7. Cualquier operación de infraestructura para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, debe ser resuelta por la Comisión Estatal de Aguas o por el Organismo Operador correspondiente; por lo que debe cumplir con los lineamientos indicados por la instancia correspondiente.

8. El desarrollador debe presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, la Inscripción ante la misma instancia de la Escritura Pública número 13,245 de fecha 1° de octubre de 2020.

9. El desarrollador debe presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, en un plazo no mayor a 180 días naturales de la presente Autorización, la renovación de la factibilidad del suministro de los servicios de agua potable y alcantarillado emitido por el Organismo Operador correspondiente.

10. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de unidades privativas, en términos del Artículo 245, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

11. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

12. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo.

13. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

14. Con base en el Artículo 215, Fracción VIII, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la obligación para los desarrolladores de impartir el curso de inducción a la vida condominal y comunitaria, así como hacer entrega del manual de inducción y convivencia al condómino.

15. De acuerdo al resultado de la inspección, si las obras y servicios del condominio se encuentran funcionando en forma óptima y fueron ejecutadas conforme a las autorizaciones respectivas, lo que se hará constar en el acta respectiva; procediendo la autoridad municipal correspondiente a emitir dictamen técnico aprobatorio de las obras de construcción, en su caso, el cual establecerá la obligación del desarrollador de otorgar a favor de la Asamblea de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

16. Con base en el Artículo 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que: Emitido el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de obras de construcción y urbanización, la autoridad municipal correspondiente notificará al desarrollador, el día y hora que tendrá verificativo la entrega y recepción de las obras de construcción y urbanización, según corresponda.

17. En caso de que la autorización genere modificaciones en sus términos o aspectos sociales, los condóminos y/o desarrollador, deberán acercarse a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro a fin de solucionar las diferencias y/o inconformidades que se pudiesen generar.

18. En cuanto al buen funcionamiento de la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, los condóminos deben dirigirse al organismo operador correspondiente, al desarrollador y a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro y Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que en caso de existir cualquier tipo de problemática que se genere al respecto, se lleven a cabo las acciones a que haya lugar a través de dichas instancias.

19. 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.

20. Es responsabilidad del promotor dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en tiempo y forma, 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.

21. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

22. Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y/o Dirección de Desarrollo Urbano, definir al respecto.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la C. Diana Trejo Romero, Delegada Fiduciaria del Fideicomiso irrevocable 4711, la **AUTORIZACIÓN DEL RECONOCIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CAUSAHABIENCIA, AUTORIZACIÓN DE DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y AUTORIZACIÓN DE VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO D**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**ALEGRA TOWERS**”, ubicada en Avenida Santa Fe número 126 D, Manzana 1, Lotes 7 y 8, Fraccionamiento “Residencial Juriquilla Santa Fe”, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**73 VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de Reconocimiento Administrativo de la Causahabienencia, Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y de la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 22, 23 y 24 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hechos los pagos, el promotor debe remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago antes mencionados.

TERCERO. Cualquier operación de infraestructura para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, debe ser resuelta por la Comisión Estatal de Aguas o por el Organismo Operador correspondiente; por lo que debe cumplir con los lineamientos indicados por la instancia correspondiente.

CUARTO. El desarrollador debe presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, la Inscripción ante la misma instancia de la Escritura Pública número 13,245 de fecha 1° de octubre de 2020.

QUINTO. El desarrollador debe presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, en un plazo no mayor a 180 días naturales de la presente Autorización, la renovación de la factibilidad del suministro de los servicios de agua potable y alcantarillado emitido por el Organismo Operador correspondiente.

SEXTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de unidades privativas, en términos del Artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SÉPTIMO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

OCTAVO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo.

NOVENO. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO. Con base en el Artículo 215, Fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, la obligación para los desarrolladores de impartir el curso de inducción a la vida condominal y comunitaria, así como hacer entrega del manual de inducción y convivencia al condómino.

DÉCIMO PRIMERO. De acuerdo al resultado de la inspección, si las obras y servicios del condominio se encuentran funcionando en forma óptima y fueron ejecutadas conforme a las autorizaciones respectivas, lo que se hará constar en el acta respectiva; procediendo la autoridad municipal correspondiente a emitir dictamen técnico aprobatorio de las obras de construcción, en su caso, el cual establecerá la obligación del desarrollador de otorgar a favor de la Asamblea de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO SEGUNDO. Con base en el Artículo 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que: Emitido el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de obras de construcción y urbanización, la autoridad municipal correspondiente notificará

al desarrollador, el día y hora que tendrá verificativo la entrega y recepción de las obras de construcción y urbanización, según corresponda.

DÉCIMO TERCERO. En caso de que la autorización genere modificaciones en sus términos o aspectos sociales, los condóminos y/o desarrollador, deberán acercarse a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro a fin de solucionar las diferencias y/o inconformidades que se pudiesen generar.

DÉCIMO CUARTO. En cuanto al buen funcionamiento de la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, los condóminos deben dirigirse al organismo operador correspondiente, al desarrollador y a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro y Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que en caso de existir cualquier tipo de problemática que se genere al respecto, se lleven a cabo las acciones a que haya lugar a través de dichas instancias.

DÉCIMO QUINTO. Es responsabilidad del promotor dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en tiempo y forma, y 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.

DÉCIMO SEXTO. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

DÉCIMO SÉPTIMO. Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y/o Dirección de Desarrollo Urbano, definir al respecto.

DÉCIMO OCTAVO. 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.

Es responsabilidad del propietario dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo, en tiempo y forma.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” para lo cual tendrá un plazo de 20 (veinte) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización, con costo al Desarrollador.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Sostenible, copia de la publicación, 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 promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente Autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, debe remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de su dependencia, a 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, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y a la C. Diana Trejo Romero, Delegada Fiduciaria del Fideicomiso irrevocable 4711.

Querétaro, Qro., a 11 de febrero de 2021.
A t e n t a m e n t e

Mtro. Genaro Montes Díaz
**Secretario de Desarrollo Sostenible
del Municipio de Querétaro**

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 OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

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 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega al 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).

CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al 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.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

OCTAVO. 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.”

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 febrero del 2021, dirigido al Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., solicita la Venta Provisional de Lotes de La Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública Número 32,107 de fecha 4 de Septiembre de 1996, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, con el folio mercantil número 3000/1 de fecha 24 de Octubre de 1996; se hace constar la constitución de la sociedad mercantil que formalizan las empresas “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S. A. de C. V., “Hines Interest”, S. A. de C. V. y “Metrópolis Industrial”, S. A. de C. V.; cuya denominación será “Promociones Industriales de Querétaro”, S. A. de C. V.

2. Mediante Escritura pública número 63,815 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría Pública Número 05, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00530936/0002, de fecha 25 de enero de 2017, se hace constar el contrato de Compraventa que celebran mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V., representada por el Doctor David Mena Aguilar, quien se le denomina la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada “Promociones Industriales de Querétaro”, S.A. de C.V., también representada por el Doctor David Mena Aguilar, como la parte compradora de una Lote: Fusión de Ex Hacienda las Trojes, San Antonio y Presa de Pinto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro con una superficie de terreno 119-78-87-460 HAS.

3. Mediante escritura pública número 44,266 de fecha 22 de enero de 2015, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario adscrito a la Notaría Pública número 24 de esta Demarcación Notarial, de la que es titular el Lic. Fernando Lugo García Pelayo, se hace constar la comparecencia de la sociedad mercantil denominada “Promociones Industriales de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal el Doctor Víctor David Mena Aguilar, a efecto de otorgar y conferir a favor del Ingeniero Víctor Farid Mena Nadeer, de los Licenciados Rubén Pozas Gutiérrez y Miguel Ángel Juárez Calzada, Ingeniero Abraham Eduardo Velázquez Guzmán y de la C.P. Patricia Pimentel Menchaca, diversos poderes y facultades a fin de representar a la sociedad, poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración en Materia Laboral, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio, Poder para Representar a la Sociedad, Poder General para Suscribir Títulos de Crédito y Operaciones Cuentas Bancaras.

4. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/895/2003 de fecha 21 de mayo de 2003, Autoriza el auto abasto y siendo la obligación total e inminente de la persona moral “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de CV., para el Parque Industrial Querétaro ubicado en el km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro- San Luis Potosí, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante el oficio número VE/1529/2013 de fecha 14 de mayo de 2013, emitió la Autorización de Auto Abasto de Agua Potable y Alcantarillado para la Operación del Sistema de Abastecimiento a favor de la Empresa denominada "Promociones Industriales de Querétaro", S. A. de C. V., dentro del Parque Industrial Querétaro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.

6. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la Licencia de Subdivisión de Predios, número de licencia FUS201700040 de fecha 31 de enero de 2017, se autoriza subdividir una fracción de 1, 197,887.460 m2 en dos fracciones:

SUPERFICIE DEL PREDIO 197,887.460 m2
FRACCIÓN 1A: 917,887.460 M2
FRACCIÓN 1B: 280,000.000 M2

7. Mediante Escritura Pública número 71,102 de fecha 07 de febrero de 2017, ante la fe del Lic. Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria número 5 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00558934/0001 y 00558936/0001 de fecha 31 de marzo de 2017, se hace constar la Licencia de Subdivisión de Predios, folio: FUS201700040 de fecha 31 de enero de 2017, se autoriza subdividir una fracción de 1,197,887.460 m2 en dos fracciones.

8. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la Licencia de Fusión de Predios folio: FUS201700064 de fecha 21 de septiembre de 2017, se fusionan los lotes:

SUPERFICIE DEL PREDIO	TOTAL DEL PREDIO
917,887.460 m2	930,793.650 m2
12,906.190 m2	

9. Mediante Escritura Pública número 71,934 de fecha 12 de febrero de 2018, ante la fe del Lic. Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria número 5 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 005878843/0001 de fecha 28 de mayo de 2018, se hace constar la Licencia de Fusión de Predios folio: FUS201700064 de fecha 21 de septiembre de 2017, emitida por la Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible: se fusionan los lotes para quedar una superficie de total de 930,793.650 m2.

10. La Dirección Municipal de Catastro, mediante Deslinde Catastral número: DMC2018125 de fecha 06 de febrero de 2019, emitido por, resultado del acta de deslinde catastral de fecha 29 de noviembre de 2018, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex-Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie según levantamiento de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite Dictamen de Uso de Suelo número DUS2018 3539-A de fecha 26 de noviembre de 2018, para un paraqué industrial, conocido como "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,793.93 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

12. Médiате Escritura Pública número 364 de fecha 08 de mayo de 2018, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Titular de la Notaria Número 24 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00587843/0002 de fecha 29 de julio de 2019, se hace constar la protocolización del Deslinde Catastral número: DMC2018125 de fecha 06 de febrero, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, resultado del acta de deslinde catastral de fecha 29 de noviembre de 2018, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie según levantamiento de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

13. Promociones Industriales de Querétaro S.A de C.V., emite la Factibilidad de auto abasto de agua, de fecha 18 de junio de 2019, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex-Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

14. La Comisión Estatal de Infraestructura, mediante oficio No. CEI/SI/DPCH/00295/2019 de fecha 11 de julio de 2019, Número de folio S10619-8, emite la validación del estudio hidrológico, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

15. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite mediante oficio Número DDU/COU/FC/3764/2019 de fecha 12 de julio de 2019, el alineamiento vial a partir del Eje existente del Camino a la Estacada, una sección de 12.00 metros considerando una sección de banquetta de 2.00 metros, para el predio ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

16. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP1191719 de fecha 28 de octubre de 2019, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

17. La Comisión Nacional del Agua, medite Dictamen Técnico B00.921.-00887 de fecha 28 de noviembre de 2019, sobre:

- La Presa pinto y su corriente aportada, no forma parte de los bienes inherentes administrados por la Comisión Nacional del Agua.
- Presa Santa Catarina, no forma parte de los bienes inherentes administrados por la Comisión Nacional del Agua.
- Arroyo La Calera, no forma parte de los bienes inherentes administrados por la Comisión Nacional del Agua.

Por la tanto la Comisión Nacional del Agua no es competente en reconocer una corriente de propiedad nacional.

18. La Comisión Nacional del Agua, emite el Estudio Hidrológico B00.921.-00885 de fecha 28 de noviembre de 2019, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

19. La Secretaría de Finanzas, emite el pago del impuesto predial mediante R- 2022348 de fecha 20 de enero de 2020, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

20. La Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, emite Dictamen Previo de Obra número: CMPC/DPO/043/2020 de fecha 13 de febrero de 2020, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

21. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio SEDESU/257/2020 de fecha 22 de julio de 2020, autorizo el Impacto Ambiental para un parque industrial con un total de 13 Lotes Industriales y 2 Lotes Agroindustriales, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

22. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/936/2020 de fecha 26 de octubre de 2020, emite el Visto Bueno de Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, quedando la superficie de la siguiente manera:

VISTO BUENO DE LOTIFICACIÓN, CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO “PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO SUR”			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL	827,801.41	88.98%	17
RESERVA DEL PROPIETARIO	2,659.92	0.29%	4
INFRAESTRUCTURA	6,388.62	0.69%	2
CANALES PLUVIALES	21,526.50	2.31%	6
AFECTACIÓN CAMINO A LA ESTACADA	8,016.18	0.86%	1
VIALIDADES	63,975.27	6.88%	0
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	930,367.90	100.00%	30

RESÚMEN DE ÁREAS ETAPA 1			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL	379,779.77	86.98%	10
RESERVA DEL PROPIETARIO	359.68	0.08%	3
INFRAESTRUCTURA	6,388.62	1.46%	2
CANALES PLUVIALES	9,271.78	2.12%	4
AFECTACIÓN CAMINO A LA ESTACADA	8,016.18	1.84%	1
VIALIDADES	32,789.76	7.51%	0
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	436,605.79	100.00%	20

RESÚMEN DE ÁREAS ETAPA 2			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	NO. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL	448,021.64	90.74%	7
RESERVA DEL PROPIETARIO	2,300.24	0.47%	1
INFRAESTRUCTURA	0.00	0.00%	0
CANALES PLUVIALES	12,254.72	2.48%	2
AFECTACIÓN CAMINO A LA ESTACADA	0.00	0.00%	0
VIALIDADES	31,185.51	6.32%	0
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	493,762.11	100.00%	10

En relación a lo dispuesto en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se tiene por cumplida la obligación de transmitir a favor del Municipio de Querétaro del diez por ciento de la superficie total del predio, para equipamiento urbano; lo anterior autorizado por el H. Ayuntamiento a través del Acuerdo de Cabildo de fecha de fecha 14 de febrero de 2017, por el que se autoriza la modificación de los Acuerdos Aprobados en Sesiones de Cabildo de fechas 10 de enero y 26 de junio de 2012, autorizando a su vez, la aceptación de una superficie de 28.0 Hectáreas ubicadas en el Predio Rustico, que forman parte del Rancho Mesón Doña Macaria, ubicado en Ex hacienda de Trojes de San Antonio, denominado Enlame El Pinto o Presa El Pinto, que será transmitido gratuitamente al Municipio de Querétaro para Equipamiento Urbano, con el fin de solventar pendientes y futuras ampliaciones del Desarrollo Industrial denominado Parque Industrial Querétaro.

Dicho acuerdo quedo protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a través de la escritura pública 71,207 de fecha 6 de abril de 2017 con el folio inmobiliario 558932/0002 de fecha 24 de mayo de 2017, y cuya donación quedo formalizada a través de la Escritura Pública Número 71,412 de fecha 03 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria número 5 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario número 00558936/0005 de fecha 19 de septiembre de 2017.

Quedando pendiente la transmisión 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 del Fraccionamiento una superficie de 63,975.27. m2.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite Dictamen de Uso de Suelo número: DUS202010746 de fecha 09 noviembre de 2020, para un Paraqué Industrial, para la Fracción 1A, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

24. El Desarrollador presenta Cedula de Identificación Fiscal, emitida por el Servicio de Administración Tributaria a Nombre de: “Promociones Industriales de Querétaro”, con domicilio en Avenida la montaña número 100, Parque Industrial Querétaro, Código Postal 76220, Clave del R.F.C. PIQ960904M89, con actividad otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios.

25. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación d Facultades con folio número EXP.- 01/21 de fecha 26 de enero de 2021, Autoriza Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

26. En cumplimiento parcial al Acuerdo Quinto, del Acuerdo de Delegación d Facultades con folio número EXP.- 01/21 de fecha 26 de enero de 2021, Autoriza Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro Sur”, el Desarrollador presenta:

- Recibo Oficial Número R-2030569 de fecha 11 de febrero de 2021, relativo a los Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, para el Fraccionamiento.
- Recibo Oficial Número R-2030565 de fecha 11 de febrero de 2021, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial Número R-2030566 de fecha 11 de febrero de 2021, relativo a los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación Fraccionamiento.
- Recibo Oficial Número R-2030568 de fecha 11 de febrero de 2021, relativo a los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización del Etapa 1, Fraccionamiento.
- Recibo Oficial Número R-2030567 de fecha 11 de febrero de 2021, relativo a los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento.

Queda pendiente el pago, de los Impuesto de Superficie Vendible Industrial de la Etapa 1 y los Impuesto por la Superficie de Reserva del Propietario Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”.

27. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite mediante DDU/FC/653/2021 del 04 de febrero de 2021, la supervisión de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento en comento, y Venta de lotes, al respecto, con el debido respeto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 160, 163, 164, 194, 198, 199 y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, vigente, le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado “Parque Industrial Querétaro Sur” no cuenta con un avance en las obras de urbanización, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$36,147,872.49 (Treinta y seis millones ciento cuarenta y siete mil ochocientos setenta y dos pesos 49/100 M.N.) correspondiente al 100% de las obras pendientes por realizar más el 30% del total de las obras de urbanización.

28. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes, de la Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta

Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541, la cantidad de \$7,827.41.(Siete mil ochocientos veintisiete pesos 41/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/0713/2021, de fecha 19 de febrero de 2021, se informa que el día 19 de febrero de 2021, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS PRESENTES, autorizaron el siguiente asunto:

Acuerdo por el que se Autoriza la Venta Provisional de Lotes de La Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto, del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 09 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades para la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, la cual posee 10 Lotes de tipo Industrial, del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”,** ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, tendrá la misma vigencia, que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, que medite Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente número EXP.- 01/21 de fecha 26 de enero de 2021, se Autorizó la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro Sur”.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador, debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el Servicios, prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, como se señala en el Considerando 28, 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.

3. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 60 días naturales contados a partir de la Autorización del presente documento, fianza a favor de Municipio de Querétaro y Validación de la Fianza, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, como se señala en el Considerando 27 de Presente Estudio Técnico.
4. Al momento de solicitar la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanizaciones de la Etapa 2, el Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Modificación del Impacto Ambiental para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.
5. En cumplimiento al Artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, por concepto de transmisión a título gratuito, el Desarrollador debe de transmitir 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 del Fraccionamiento una superficie de 63,975.27 m2, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 22, del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la Secretaría de Administración y con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

6. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Cumplimientos en los tiempos ya establecido, del Acuerdo identificado con el expediente número EXP.- 01/21 de fecha 26 de enero de 2021, relativo a la Autoriza de Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro Sur”., que son Acuerdo Quinto, Sexto, Séptimo Octavo, Noveno, Transitorio Primero y Transitorio Tercero:

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- *Impuesto de Superficie Vendible industrial de la Etapa 1, Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 28, del presente Estudio Técnico.*
- *Impuesto por la Superficie de Reserva del Propietario Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro Sur”, como se señala en el Considerando 29, 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. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Autorización del Impacto Vial emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

SÉPTIMO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto Autorizado del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisan Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

OCTAVO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto Autorizado de Alumbrado Público emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

NOVENA. Quedan pendientes los derechos e impuestos y aprovechamientos de la Etapa 2, los cuales deberán de ser cubiertos al Autorizar la licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541. Artículo 192. La autorización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.

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

Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, así como en la Gaceta Municipal del

Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

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

El plazo para que el 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.

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

7. Quedan pendientes los derechos e impuestos y aprovechamientos de la Etapa 2, los cuales deberán de ser cubiertos al Autorizar la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”, ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 14060295542854, como se señala en Código Urbano del Estado de Querétaro en su Artículo 192: *La autorización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.*
8. 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.
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 el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
16. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, 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.
17. El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
18. El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo 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 OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; SEGUNDO. PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, CUARTO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL 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.II. LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO); OCTAVO: 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, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE MÉRITO.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, la cual posee 10 Lotes de tipo Industrial, del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro Sur”,** ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, tendrá la misma vigencia, que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, que medite Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente número EXP.- 01/21 de fecha 26 de enero de 2021, se Autorizó la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Parque Industrial Querétaro Sur".

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador, debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el Servicios, prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, como se señala en el Considerando 28, 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.

TERCERO. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 60 días naturales contados a partir de la Autorización del presente documento, fianza a favor de Municipio de Querétaro y Validación de la Fianza, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, como se señala en el Considerando 27 de Presente Estudio Técnico.

CUARTO. Al momento de solicitar la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanizaciones de la Etapa 2, el Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Modificación del Impacto Ambiental para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.

QUINTO. En cumplimiento al Artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, por concepto de transmisión a título gratuito, el Desarrollador debe de transmitir 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 del Fraccionamiento una superficie de 63,975.27 m2, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 22, del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la Secretaría de Administración y con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

SEXTO. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Cumplimientos en los tiempos ya establecido, del Acuerdo identificado con el expediente número EXP.- 01/21 de fecha 26 de enero de 2021, relativo a la Autoriza de Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Parque Industrial Querétaro Sur"., que son Acuerdo Quinto, Sexto, Séptimo Octavo, Noveno, Transitorio Primero y Transitorio Tercero:

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- *Impuesto de Superficie Vendible industrial de la Etapa 1, Fraccionamiento de Tipo Industrial "Parque Industrial Querétaro Sur", como se señala en el Considerando 28, del presente Estudio Técnico.*
- *Impuesto por la Superficie de Reserva del Propietario Etapa 1, del Fraccionamiento de Tipo Industrial "Parque Industrial Querétaro Sur", como se señala en el Considerando 29, 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. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Autorización del Impacto Vial emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del

Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

SÉPTIMO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto Autorizado del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisan Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

OCTAVO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto Autorizado de Alumbrado Público emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541.

NOVENA. Quedan pendientes los derechos e impuestos y aprovechamientos de la Etapa 2, los cuales deberán de ser cubiertos al Autorizar la licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave catastral: 140602955428541. Artículo 192. La autorización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.

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

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

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

El plazo para que el 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.

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

SÉPTIMO. Quedan pendientes los derechos e impuestos y aprovechamientos de la Etapa 2, los cuales deberán de ser cubiertos al Autorizar la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro Sur", ubicado en la Fracción 1ª, Ex- Hacienda de Trojes, Parcela 133 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 930,367.90 m2, e identificado con la clave

catastral: 14060295542854, como se señala en Código Urbano del Estado de Querétaro en su Artículo 192: *La autorización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.*

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO PRIMERO. 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.

DÉCIMO SEGUNDO. 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 TERCERO. 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.

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

DÉCIMO SEXTO. 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 Municipal de Santa Rosa Jáuregui, 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.

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

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

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

El plazo para que el 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 promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, 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 del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad y al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V.

Querétaro, Querétaro, a 24 de febrero de 2021
A t e n t a m e n t e

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de diciembre de 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 05 033 051, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III, 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.
3. Los Cambios de Uso de Suelo y la modificación a la normatividad por zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. 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, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 17 de septiembre del año en curso, signado por el ciudadano José Antonio Romero Altamirano, quien con respecto al inmueble ubicado en Ejército Republicano, número 75, Colonia San Francisquito, Delegación municipal Centro Histórico, solicita: “la modificación de los coeficientes... de ocupación de suelo, de utilización de suelo y absorción de suelo, así como la altura máxima permitida... quedando una altura de 10.5, COS 1, CUS 3 Y CAS 0 ; radicándose el expediente **127/DAI/2020**.”
6. En la Secretaría del Ayuntamiento se recibe en alcance el día 27 de noviembre de 2020, escrito del promotor aclarando lo siguiente: *“...El inmueble de la solicitud... tiene por número el 71 A, con fundamento en el Certificado de Número Oficial CNO202005052...”*
7. Se acredita la propiedad del predio mediante escritura pública número 94,807 de fecha 12 de marzo de 2018, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario público titular de la notaría pública número 7, de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Santiago de Querétaro, estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00485794/0003, de fecha 10 de junio de 2019.
8. Mediante oficio SAY/DAI/1376/2020, de fecha 07 de octubre del 2020, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1013/2020, la opinión técnica con folio 088/20, relativa a la solicitud en comento, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“... **ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. José Antonio Romero Altamirano, solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.7 a 1.0, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.4 a 3.00 y la Altura Máxima Permitida a 7.00 metros a 10.50 metros para el predio ubicado en calle Ejercito Republicano N° 71 A, identificado con clave catastral 14 01 001 05 033 051 y superficie de 195.00 m², Delegación Centro Histórico de Querétaro.

Lo anterior en virtud del interés del solicitante de regularizar la edificación existente en el predio que le permita contar con las autorizaciones para la operación de un proyecto de hospedaje en el sitio.

2. Mediante escritura 94,807 de fecha 12 de marzo de 2018, documento pasado ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7 de esta Demarcación Notarial, se acredita la propiedad del predio identificado como lote de terreno 71 letra A, ubicado en la calle Ejercito Republicano, a favor del C. José Antonio Romero Altamirano, Documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Querétaro, Qro., bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio inmobiliario 00485794/003 de fecha 10 de junio de 2019.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio identificado como lote de terreno 71 letra A, ubicado en la calle Ejercito Republicano, cuenta con una superficie de 195.00 m², y se identifica con clave catastral 14 01 001 05 033 051.

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 el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Plan Desarrollo 01410023 de fecha 13 de diciembre de 2018, se encontró que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM 2).

4. Con base a lo establecido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el informe de Uso de Suelo 1US202005828 de fecha 14 de julio del 2020, documento en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM 2).

5. De revisión a la normatividad por zonificación aplicable al predio, en zona de uso Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM 2), se cuenta para su aplicación con los siguientes parámetros normativos:

Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) .7

Coeficiente de Utilización de Suelo (COS) 1.4

Altura máxima de construcción: 2 niveles y/o 7.00 metros de altura

6. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores, el promotor solicita la modificación de los parámetros normativos para poder regularizar la construcción existente en el predio de conformidad con lo siguiente:

Derechos de Desarrollo Básicos	Norma	Solicitud	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.70	1.0	+ 0.30
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.40	3.00	+ 1.60
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)		0 %	-12.50 %
Altura Máxima Permitida	07.00	10.5	+ 3.5

7. Cabe destacar que el predio en estudio, se encuentra localizado dentro del perímetro "B" de la Zona de Monumentos, localizándose en una zona en la que se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, con frente a la vialidad denominada Ejercito Republicano, vialidad de nivel primario que sirve de conexión de Calzada de Los Arcos con Avenida Constituyentes vialidades que entrelazan la zona oriente y poniente de la ciudad, las cuales cuentan con un carácter primordialmente

comercial y de servicios de mediana y alta intensidad, que incluye el Centro Comercial denominado Plaza de Las Américas, así como edificios de oficinas, restaurantes, y edificaciones del sector salud entre otras.

8. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio se ubica en la calle de Ejercito Republicano, vialidad que en la zona en la cual se localiza el inmueble en estudio predomina el uso comercial y de servicio de mediana y baja intensidad y en menor medida el uso habitacional con vivienda unifamiliar de tipo popular, adicionalmente se tiene que al interior del predio existe una edificación desarrollada en tres niveles, localizándose el predio a una distancia aproximada de 50 metros al oriente de la vialidad denominada Calzada de Los Arcos, sobre la cual predominan las actividades comerciales y de servicios, así mismo al oriente del predio a una distancia aproximada de 180 metros, se localiza la vialidad denominada 20 de Noviembre y el Centro Comercial denominado Plaza de Las Américas, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta 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 tanto en la vialidad que da frente al predio, como en las vialidades cercanas a la zona.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio cuenta con condiciones para que se otorgue la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.7 a 1.0, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.4 a 3.00 y la Altura Máxima Permitida de 7.00 metros a 10.5 metros; para el predio ubicado en calle Ejercito Republicano N° 71 A, identificado con clave catastral 14 01 001 05 033 051 y superficie de 195.00 m², Delegación Centro Histórico de Querétaro; toda vez que dada la ubicación y superficie del predio, al ubicarse en una zona que cuenta con un carácter predominantemente comercial y de servicios, de mediana y alta intensidad, y dado que el destino que se pretende dar al inmueble, es para ofrecer servicios habitacionales permitirá aprovechar la estructura urbana existente en la zona contribuyendo a que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorizar o no lo solicitado, y en caso de que se apruebe la modificación a la normatividad solicitada, es necesario se dé cumplimiento a lo siguiente:

- 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.
- 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.
- 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 llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- 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 presente no autoriza el proyecto que se llevó a cabo en el sitio, 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 y cumplir con la reglamentación aplicable.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado la modificación de parámetros normativos solicitados 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 la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado 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.”

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 9 del presente acuerdo, 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/6444/2020, de fecha 02 de diciembre de 2020, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 05 033 051, Delegación Municipal Centro Histórico.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de Diciembre de 2020, en el Punto 5, apartado III, inciso 9, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

A C U E R D O:

PRIMERO.- SE AUTORIZA la modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 05 033 051, Delegación Municipal Centro Histórico; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá Protocolizarse 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 interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 9** del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Santiago de Querétaro del Estado de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, que previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, emita las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas por el promotor, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

QUINTO. Se instruye al promotor del acto administrativo con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en la Opinión técnica 088/20, y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. 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 una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, 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 Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII 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 Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Centro Histórico, Unidad Municipal de Protección Civil, y al ciudadano José Antonio Romero Altamirano.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 09 DE DICIEMBRE DE 2020, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de Diciembre de 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 02 028 087, Delegación Municipal Centro Histórico.,** el que textualmente señala:

“...CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO 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.

3.- Los Cambios de Uso de Suelo y la modificación a la normatividad por zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.

4.- 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, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

5.- Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 17 de Septiembre de 2020, el Licenciado José Antonio Romero Altamirano, propietario del inmueble ubicado en calle Independencia 200 Bis, Delegación Municipal Centro Histórico, solicita: “...Modificación de los coeficientes constructivos de usos de suelo, coeficiente de ocupación de suelo, de utilización de suelo y absorción de suelo, así como altura máxima permitida...”; derivado de la solicitud planteada la Secretaría del Ayuntamiento radicó la solicitud bajo el número de expediente **126/DAI/2020.**

6. En la Secretaría del Ayuntamiento se recibe en alcance el día 27 de noviembre de 2020, escrito del promotor aclarando lo siguiente: “...El inmueble de la solicitud... tiene por número el 200 BIS, con fundamento en el Certificado de Número Oficial CNO202002395...”

7. Se acredita la propiedad del predio mediante la Escritura Pública número 98,992, de fecha 13 de Agosto de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 7 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hizo costar la compraventa del inmueble objeto del presente Acuerdo, a favor del C. José Antonio Romero Altamirano, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00615771/2, el día 08 de Noviembre de 2019.

8. Mediante oficio SAY/DAI/1321/2020 de fecha 08 de Octubre de 2020, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1018/2020, la opinión técnica con folio 090/20, relativa a la solicitud en comento, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. José Antonio Romero Altamirano, solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.7 a 0.92, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.4 a 2.67, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de .08 y Altura Máxima Permitida de 07.00 metros a 19.50 metros; para el predio ubicado en calle Independencia N° 200 BIS, Barrio de la Cruz, identificado con clave catastral 14 01 001 02 028 087 y superficie de 266.08 m², Delegación Centro Histórico.

Lo anterior en virtud del interés del solicitante de regularizar la edificación existente en el predio que le permita contar con las autorizaciones para la operación de un proyecto de hospedaje en el sitio.

2. Mediante escritura 98,992 de fecha 13 de Agosto de 2019, ante la fe de la Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Número 7 de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de Compraventa: que celebran por una parte el señor Amado Francisco Hurtado Amador con el consentimiento expreso de su esposa la señora Ma. Margarita Pedraza Alvarado y a quienes en lo sucesivo se les denominará “La Parte Vendedora”, y de última parte el señor José Antonio Romero Altamirano, a quien en lo sucesivo se le denominará “La Parte Compradora”, y formalizan el contrato de Compraventa; respecto del predio identificado como fracción 2 resultante del inmueble marcado con el número 198 en Avenida Independencia, cuartel séptimo, colonia Barrio de La Cruz, Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Querétaro, Qro., bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00615771/0002 de fecha 08 de Noviembre de 2019.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio en estudio cuenta con una superficie de 266.08 m², y se identifica con clave catastral 14 01 001 02 028 087.

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 el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Plan Desarrollo 014/0023 de fecha 13 de diciembre de 2018, se encontró que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM 2).

4. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS202002642 de fecha 13 de marzo del 2020, documento en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional Mixto Zona de Monumentos (HMZM 2), adicionalmente se señala que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina Factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar dos (2) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

5. No obstante el promotor pretende llevar a cabo un proyecto de hospedaje en el sitio para lo cual solicita la modificación de los parámetros normativos para poder regularizar la construcción existente en el predio de conformidad con lo siguiente:

Derechos de Desarrollo Básicos	Norma	Solicitud	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.70	0.92	+0.22
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.40	2.67	+1.27
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	12.50 %	0.08 %	- 12.42%
Altura Máxima Permitida	07.00	19.50	+12.50

6. En lo que respecta al proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, el solicitante presenta una propuesta de proyecto en la que se contempla una edificación que se pretende llevar a cabo de manera escalonada con el desarrollo de plataformas en sentido norte a sur de manera ascendente, dada la topografía del terreno, y para lo cual solicita se considere una altura máxima de construcción de 19.50 metros.

7. Cabe destacar que el predio en estudio, se encuentra localizado dentro del perímetro “A” de la Zona de Monumentos, localizándose en una zona en la que se han establecido actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad entremezclada con usos habitacionales, por lo que en su caso, el proyecto a desarrollarse en el sitio debe contar con el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

8. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio cuenta con frente a la calle denominada Independencia, vialidad desarrollada tanto en sus banquetas, guarniciones y arroyo vehicular, a base de adoquín de cantera, vialidad sobre la cual se genera una entremezcla de usos tanto habitacionales, como comerciales y de servicios principalmente de tipo básico, cabe destacar que el predio cuenta con una topografía ascendente tanto en sentido norte a sur, como en sentido poniente a oriente, así mismo se verificó que la zona cuenta 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 regular al oriente del predio.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio en estudio, cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se otorgue la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.7 a 0.92, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.4 a 2.67 y Coeficiente de Absorción (CAS) de 0.80, para el predio ubicado en calle Independencia No. 200 BIS, identificado con clave catastral 14 01 001 02 028 087 y superficie de 266.08 m², Delegación Centro Histórico de Querétaro; toda vez que dada la ubicación y superficie del predio, al ubicarse en una zona en la que se genera una entremezcla de actividades habitacionales, comerciales y de servicios, de baja y mediana intensidad, y dado que el destino que se pretende dar al inmueble, es para ofrecer servicios habitacionales permitirá aprovechar la estructura urbana existente en la zona contribuyendo a que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorizar o no lo solicitado, y en caso de que se apruebe la modificación a la normatividad solicitada, es necesario se de cumplimiento a lo siguiente:

- 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.
- 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.
- 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 llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- 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.
- Obtener el visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) para el proyecto a desarrollar, previo a la presentación de solicitud de aprobación ante el Municipio de Querétaro.
- El presente no autoriza el proyecto que se llevó a cabo en el sitio, 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 y cumplir con la reglamentación aplicable.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado la modificación de parámetros normativos solicitados 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 la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado 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.

Respecto a la altura máxima de construcción solicitada, se aprueba una altura de 10.50 metros de altura y/o su equivalente a tres niveles a partir del nivel medio de banqueta para el proyecto que se pretende llevar a cabo. Para el caso de requerir la altura de 19.50 metros solicitada, es necesario que previamente se cuente con el visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), al ubicarse el predio en estudio, dentro del perímetro "A" de la Zona de Monumentos..."

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6444/2020, de fecha 02 de Diciembre del 2020, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 02 028 087, Delegación Municipal Centro Histórico.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de Diciembre de 2020, en el Punto 5, apartado III, inciso 10, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

A C U E R D O:

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 02 028 087, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la opinión técnica citada en el considerando 9 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá Protocolizarse 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 interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 9** del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, que previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, emita las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas por el promotor, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

QUINTO. Se instruye al promotor del acto administrativo con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en la Opinión técnica 090/20, y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. 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 una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, 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 Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Secretaría General de Gobierno Municipal; Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la C. José Antonio Romero Altamirano..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 09 DE DICIEMBRE DE 2020, 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 09 de marzo de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la Dación en pago de la Fracción D, del predio identificado con clave catastral 14 05 065 02 016 005, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 38 FRACCIÓNES II Y VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, 93 AL 101 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 37 DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULOS 1949, 1981 Y 1982 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 51 FRACCIÓN III, DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1948, 1949, 1981 Y 1982 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 3, 8, 15, 16, Y 17, DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERETARO; 71 FRACCIÓN VII Y X, 73, 73 BIS Y 75 FRACCIÓN XXIV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 4 Y 37 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 25, 28 FRACCION 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. Que en atención y estricto apego al Principio de Legalidad contemplado en nuestra carta magna, donde se obliga a los servidores públicos a observar las diversas disposiciones normativas estipuladas en nuestro Sistema Jurídico se da cuenta que: El Código Fiscal del Estado de Querétaro en su artículo 37 establece que Pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida y podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes.
3. El Código Civil del Estado de Querétaro en su artículo 1949, establece que el deudor puede ceder sus bienes a los acreedores en pago de sus deudas, y que los convenios que sobre el efecto de la cesión se celebren entre el deudor y sus acreedores, se sujetarán a lo dispuesto en el título relativo a la concurrencia y prelación de los créditos; asimismo, el artículo 1981 dispone que, la obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida.
4. El Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
5. Mediante oficio número DI/CNF/1609/2020, de fecha 03 de agosto de 2020, la Dirección de Ingresos del Municipio de Querétaro autorizó al C. Marco Antonio Cortes González, el Pago a Plazo Diferido de la cantidad de \$10,953,341.00 (Diez millones novecientos cincuenta y tres mil trescientos cuarenta y un pesos 00/100 M.N.), correspondiente al adeudo por concepto de Aprovechamiento de la autorización del *“Acuerdo de Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios para una fracción del predio e Industria Ligera, para el predio identificado como Fracción 6, denominada La Presa, Ex Hacienda Trojes de San Antonio, identificado con la clave catastral 14 06 082 55 436 035, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui”*, así como sus accesorios, a través de dos pagos de forma diferida, como se describen a continuación:
 - a. El primer pago materializado en el recibo oficial número R-2025342, por la cantidad de \$4,907,256.00 (Cuatro millones novecientos siete mil doscientos cincuenta y seis pesos 00/100 M.N.), correspondiente a la liquidación número 82442996, realizado en fecha 31 de julio de 2020; y:
 - b. El segundo pago correspondiente a la cantidad de \$6,046,085.00 (Seis millones cuarenta y seis mil ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.), el cual se acordó cubrir de conformidad a lo descrito a continuación:

CLAVE CATASTRAL 14 06 082 55 436 035					
MONTO REstante A DIFERIR	TASA POR INTERÉS	NO. DE MESES	INTERÉS POR PRÓRROGA	MONTO TOTAL A DIFERIR (2DO PAGO)	FECHA DE PAGO
\$6,046,085.00	1.26%	4 meses 15 días	\$341,584.29	\$6,387,699.29	1 de diciembre de 2020

Toda vez que el monto restante no fue pagado según lo convenido, subsiste el adeudo a liquidar por el solicitante con intereses, por la cantidad de \$6,387,699.29 (Seis millones trescientos ochenta y siete mil seiscientos noventa y nueve pesos 29/100 M.N.).

6. A través de escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 18 de enero de 2021, signado por el C. Marco Antonio Cortes González, informa que en Sesión de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2018, se aprobó el Cambio de Uso de Suelo referido en el inciso anterior, derivando un monto a liquidar al Municipio de Querétaro por los aprovechamientos de dicha autorización y consintiéndose su Pago a Plazo Diferido, a través del oficio número DI/CNF/1609/2020, de fecha 03 de agosto de 2020, relacionado en el considerando anterior; por lo cual, solicita la autorización para liquidar el adeudo citado a través de Dación en Pago del predio ubicado en la Fracción "D", de la Antigua Hacienda de Montenegro, Comunidad de Rincón de Ojo de Agua, con superficie de 2,297.76 metros cuadrados, e identificada con clave catastral 14 05 065 02 016 005, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

7. En virtud de lo anteriormente expuesto, el solicitante manifiesta su interés de realizar la presente Dación en Pago, al no contar con suficiente solvencia económica para efectuar la liquidación del monto adeudado en los términos y condiciones acordadas en el oficio número DI/CNF/1609/2020, de fecha 03 de agosto de 2020, lo anterior, como consecuencia de la disminución de sus ingresos a causa de la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19); de la misma manera expone el beneficio que obtendría el Municipio de Querétaro al incorporar a su patrimonio dicho predio, en el cual obra una vialidad que es de utilidad pública, y que actualmente es paso para los habitantes de la Comunidad de Rincón de Ojo de Agua, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo cual favorecería no solo a las familias que radican en dicha comunidad, sino a la ciudadanía en general.

8. El ciudadano Marco Antonio Cortes González, acredita la personalidad con la que se ostenta, a través de la Escritura Pública número 15,491, de fecha 18 de enero de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Rafael Altamirano Alcocer, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 23, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que consta su nombramiento como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Dominio única y exclusivamente sobre los derechos de copropiedad de la Fracción "D" con superficie de 2,297.76 metros cuadrados, y clave catastral 14 05 065 02 016 005, limitados en cuanto a su objeto con carácter de irrevocable y Facultad para otorgar y revocar Poderes Generales o Especiales, respecto de predio citado y ubicado en la Antigua Hacienda de Montenegro, Comunidad de Rincón de Ojo de Agua, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. Se acredita la propiedad del predio objeto del presente instrumento, con la Escritura Pública número 13,584, de fecha 02 de octubre de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Rafael Altamirano Alcocer, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 23, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que consta la formalización de la licencia y el plano de subdivisión número FUS201500182, de fecha 11 de junio de 2015, expedidos por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, en los cuales se autorizó la subdivisión del inmueble identificado como Primera Porción ubicada en el lado noroeste de la Carretera Constitución, con superficie de 13-36-00 has., del predio rustico denominado "Ojo de Agua", fracción de la Antigua Hacienda de Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para quedar dividida en cinco fracciones: i) Fracción "A" con superficie de 89,278.20 metros cuadrados; (ii) Fracción "B" con superficie de 5,002.45 metros cuadrados; (iii) Fracción "C" con superficie de 14,324.80 metros cuadrados; (iv) Fracción "D" con superficie de 2,297.76 metros cuadrados; y (v) Fracción "E" con superficie de 15,086.96 metros cuadrados.

10. De consulta con el Sistema de Consulta Remota del Sistema Integral Registral (SIRe), se verificó que, en el folio inmobiliario número 00520422/0001, correspondiente al predio objeto del presente Acuerdo, identificado con clave catastral 14 05 065 02 016 005, únicamente existen dos actos inscritos: (i) Subdivisión de Predios de fecha 20 de octubre de 2020; y (ii) Rectificación de documento de fecha 06 de marzo de 2019; no reflejando gravámenes, avisos vigentes, anotaciones marginales u otros, lo cual acredita el ciudadano Marco Antonio Cortes González, con el Certificado de Libertad de Gravamen 441444 – 441445, de fecha 17 de febrero de 2021, expedido por el Licenciado León Francisco Aguilar Torres, Subdirector de Certificación de Querétaro, y en el que se manifiesta que practicada una búsqueda minuciosa en los archivos electrónicos que obran en esa Subdirección en un periodo de 20 años anteriores a

la fecha, a fin de inquirir acerca de los gravámenes que pudiera reportar el predio en comentó, no se encontró inscrito ninguno que le afecte.

11. De conformidad con lo estipulado en el artículo 2 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la Secretaría de Finanzas es la Dependencia Encargada de las finanzas públicas municipales y le corresponde la administración financiera y tributaria de la hacienda pública del Municipio de Querétaro, por lo cual, mediante oficio número SAY/DAI/0083/2021, de fecha 22 de enero de 2021, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Licenciado Francisco José Martínez Domínguez, Secretario de Finanzas, la emisión de sus consideraciones en relación a la petición del ciudadano Marco Antonio Cortes González, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...Sobre el particular, se informa lo siguiente:

Previo a autorizar la solicitud de Dación en Pago propuesta por el promovente, se sugiere analizar las siguientes circunstancias de hecho y Derecho:

- ❖ El único ordenamiento legal en materia fiscal que prevé la figura de la dación en pago son los artículos 37 y 207 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, mismo que reza lo siguiente:

“Artículo 37. Pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida y **podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes.**”

(...)

De la transcripción anterior se desprende que el pago en especie, o dación en pago estará autorizado cuando así lo dispongan las leyes, es decir, dicha autorización estará supeditada a que la leyes así lo establezcan.

(...)

Ahora bien, es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes....

Por otro lado, la ley civil que es de aplicación supletoria a la fiscal de conformidad con el artículo 6,segundo párrafo del Código Fiscal del Estado de Querétaro, los artículos 1981 y 1982 del Código Civil del Estado de Querétaro indican lo siguiente:

Artículo 6. ...

(...)

A falta de disposición expresa en las leyes fiscales y siempre que no se contraríen a éstas serán aplicables supletoriamente las disposiciones del derecho civil o cualquier otro método de interpretación jurídica, cuando su aplicación no sea contraria a la naturaleza propia del derecho fiscal.

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO

Artículo 1981. *La obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida.*

Artículo 1982. *Si el acreedor sufre la evicción de la cosa que recibe en pago, renacerá la obligación primitiva, quedando sin efecto la dación en pago.*

De la transcripción anterior se interpreta claramente que la ley civil aplicable en el Estado de Querétaro sí contempla la figura jurídica de la dación en pago, estrictamente a través de la buena fe, es decir sin que la cosa que se vaya a otorgar en pago contenga vicios ocultos, o existan vicios en el consentimiento, motivo por el cual se considera una vía de extinción de los créditos fiscales jurídicamente viable, privilegiando en todo momento los intereses de la Hacienda Pública Municipal.

No obstante lo anterior, como criterios orientadores se inserta las tesis siguientes:

Época: Novena Época

Registro: 182669

Instancia: Segunda Sala

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XVIII, Diciembre de 2003

DACIÓN EN PAGO. EL ARTÍCULO 25 DE LA LEY DEL SERVICIO DE TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN, QUE ESTABLECE QUE LA ACEPTACIÓN O NEGATIVA DE ESA FORMA DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA ES FACULTAD DISCRECIONAL DE LA TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN O DE SUS AUXILIARES, NO VIOLA EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA.

El precepto citado que establece que la aceptación o negativa de la solicitud de dación de bienes o servicios en pago total o parcial de créditos, es facultad discrecional de la Tesorería de la Federación o de sus auxiliares, cuando sea la única forma que tenga el deudor para cumplir con la obligación a su cargo y aquéllos sean de fácil realización o venta, o resulten aprovechables en los servicios públicos federales, a juicio de la propia tesorería, no viola el principio de equidad tributaria previsto en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ello es así, porque en el ámbito de la administración pública ese principio axiológico fundamental adquiere connotaciones particulares, ya que en la praxis administrativa discrecional, la existencia de tratamientos diferenciados es válida siempre que tenga justificación suficiente conforme a pautas de consenso mayoritario, es decir, la disparidad de tratamiento no se configura cuando existe un criterio de razonabilidad que justifica limitaciones impuestas a sujetos o a categorías de sujetos determinados, toda vez que la libertad de elegir entre varias alternativas, es posible siempre que, entre otras limitaciones, la resolución administrativa no sea arbitraria, Además, el artículo 25 de la Ley del Servicio de Tesorería de la Federación no transgrede el señalado principio constitucional, ya que no establece grupos o categorías de gobernados dependiendo de la facilidad o no en la venta o realización de los bienes o servicios ofrecidos como forma diferente de pago de los adeudos al fisco federal, toda vez que el supuesto que contempla comprende a todos los individuos que se encuentren en ella, en tanto que está dirigida a los contribuyentes que tengan un adeudo a favor de aquel ente público, y si bien la decisión de la autoridad en cualquiera de los dos sentidos posibles depende en gran medida de la perspectiva de fácil venta o realización de los bienes o servicios ofrecidos para tal efecto o de su aprovechamiento en el servicio público federal, no debe perderse de vista que el supuesto normativo prevé un beneficio a favor del particular deudor como forma alterna en la satisfacción de la obligación del pago de los créditos a su cargo, cuya concesión deriva del ejercicio de una facultad discrecional de la autoridad administrativa que tiene el ineludible deber que la propia responsabilidad le impone de observar y anteponer el interés público en la recaudación impositiva, pues es obvio que la dación en pago no debe significar una carga adicional y ajena a su función natural. En consecuencia, el hecho de que el legislador decida otorgar un determinado beneficio a los contribuyentes deudores para asegurar la recaudación de los créditos a favor del fisco federal, mediante aquella figura jurídica, no puede extenderse a situaciones diversas para las cuales se estableció dicho beneficio, como sería la obligación de la autoridad fiscal de aceptar todo tipo de bienes o servicios independientemente de su cualidad o perspectiva de realización o venta, circunstancias que no fueron determinantes para el otorgamiento del beneficio, pues la medida persigue asegurar la recaudación impositiva a favor del fisco facilitando su entero por parte de los contribuyentes deudores,

Época: Novena Época
Registro: 194223
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo IX, Abril de 1999
Materia(s): Administrativa
Tesis: I.7º.A.48 A
Página: 517

CRÉDITO FISCAL. SOLICITUD PARA CUBRIRLO BAJO LA FIGURA DE DACIÓN EN PAGO.

Si en un juicio de nulidad no existió controversia en el sentido de que el particular tiene a su cargo algún crédito fiscal, y por ello, solicita a la autoridad hacendaria la autorización para cubrirlo en especie, por estimarse imposibilitado para hacerlo en moneda de curso legal, es de concluirse que el acto de autoridad que le niegue lo solicitado afecta los intereses del contribuyente y, en consecuencia, se actualiza la hipótesis contenida en el artículo 4o. de la Ley de Amparo, en virtud de que el acto de autoridad le impide pagar el adeudo bajo una modalidad prevista por el artículo 25 de la Ley del Servicio de Tesorería de la Federación...”.

En conclusión y por lo anteriormente expuesto, la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, indica dentro de sus consideraciones que tanto el Código Fiscal del Estado de Querétaro, como el Código Civil del Estado de Querétaro (ley de aplicación supletoria), contemplan la figura jurídica de la dación en pago; no haciendo mención de la existencia de impedimento o causa alguna que imposibiliten y/o prohíban la celebración de la Dación en Pago requerida por el solicitante.

12. Mediante oficio SAY/0263/2021, de fecha 22 de enero de 2021, se requirió a la Licenciada Ana María Osornio Arellano, Secretaria de Administración, que emitiera sus consideraciones sobre la solicitud en comento, remitiendo el oficio SA/0080/2021, en fecha 23 de febrero de 2021, mediante el cual informa lo siguiente:

“...en atención a su oficio SAY/0263/2021, por medio del cual solicita se informe las consideraciones pertinentes respecto al pago en especie requerido por el C. Marco Antonio Cortez González, quien a la fecha presenta un adeudo con el Municipio de Querétaro, derivado del cambio de uso de suelo del predio identificado como Fracción 6, denominado La Presa, Ex Hacienda Trojes de San Antonio, aprobado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2018 y su modificatorio de fecha 28 de enero de 2020, para solventar dicho adeudo ofrece el predio identificado como Fracción D, Antigua Hacienda de Montenegro, Comunidad de Rincón de Ojo de Agua, con superficie de 2,297.76 m2 y Clave Catastral 14 05 065 02 016 005.

Por lo anterior y en atención a su petición le informo que el predio ofertado para el pago en especie se ubica en la Carretera a San Luis Potosí, Colonia Rincón de Ojo de Agua (anexo croquis), actualmente se encuentra habilitado como vialidad, con asfalto en su parte central, dicha vialidad conecta con la comunidad de el Rincón de Ojo de Agua (anexo reporte fotográfico).

Asimismo hago de su conocimiento que mediante oficio SOPM/t4t12021, (se anexa copia), la Arq. Oriana López Castillo, Secretaria del Obras Públicas Municipales manifiesta que:

“...Por otra parte una vez analizado el valor establecido en el avalúo referente al concepto de urbanización, que incluye carpeta asfáltica, guarniciones banquetas postería para instalación eléctrica y/o telefónica y drenaje; este se encuentra dentro de los valores de mercado.

Por ultimo de la petición de la empresa propietaria del inmueble de la que se desprende la superficie valuada actualmente es ocupada por una calle y con una problemática social con los habitantes de la zona, por lo que esta Secretaría considera que sería de mucha utilidad la adquisición del inmueble en la forma y términos que determine el Ayuntamiento previa opinión de las autoridades competentes...”

Se remite copia del Avalúo Comercial del predio referido validado por la Dirección de Catastro Municipal y la Secretaría de Obras Públicas, el cual presenta un valor total de \$6,449,812.32 (Seis millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil ochocientos doce pesos 32/100 M.N.), lo anterior para los fines a los que haya lugar, dejando a consideración del H. Ayuntamiento la resolución correspondiente....”

13. A través del oficio número SAY/DAI/0120/2021, de fecha 25 de enero de 2021, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, emitir su estudio técnico y/o consideraciones respecto a la petición del ciudadano Marco Antonio Cortes González. Remitiéndose el oficio SEDESOC/COU/0881/2021, recibido en fecha 17 de febrero de 2021, del cual se desprende lo siguiente:

“... Por instrucciones del Secretario de Desarrollo Sostenible, Mtro. Genaro Montes Díaz, y en atención a su oficio SAY/DAI/0120/2021, a través de los cuales remite la petición del C. Marco Antonio Cortes González, solicitando se le permita realizar el pago en especie que está pendiente conforme a la autorización de convenio oficio DI/CNF/1609/2020 en la Secretaría de Finanzas, por el aprovechamiento referente a la autorización del cambio de uso de suelo a uso Comercial y Servicios para una fracción del predio a Industria Ligera, para el predio identificado como Fracción 6, denominada La Presa, Ex Hacienda Trojes de San Antonio, identificado con la clave catastral 14 06 082 55 436 035 en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; al respecto me permito informar a Usted lo siguiente:

Toda vez que el pago de derechos se deriva de una autorización otorgada por el H. Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, se recomienda se consulte ante la Secretaría de Finanzas la procedencia de lo solicitado...”

14. Asimismo, a través del oficio SAY/DAI/0223/2021, de fecha 24 de febrero de 2021, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Doctor en Ingeniería Saúl Antonio Obregón Biosca,

Secretario de Movilidad, que remitiera sus consideraciones sobre el asunto señalado, dando contestación mediante oficio número SEMOV/DPM/2021/0058, recibido en fecha 02 de marzo de 2021, en el que señala lo siguiente:

“...Al respecto me permito comentarle lo siguiente: De conformidad con la información remitida, se observa que el inmueble propuesto como pago, actualmente se encuentra ocupado por una vialidad, la cual conecta la localidad Rincón Ojo de Agua con la Carretera Federal No. 57 Querétaro - San Luis Potosí...”

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud descrita en el **considerando 6** del presente, 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/0983/2021**, de fecha 03 de marzo de 2021, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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

16. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunieron para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a las mismas, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable autorizar la Dación en pago de la Fracción D, del predio identificado con clave catastral 14 05 065 02 016 005, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de marzo del 2021, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 10, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la Dación en pago de la Fracción D, del predio identificado con clave catastral 14 05 065 02 016 005, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, conforme a lo señalado en los **considerandos 11 y 12** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que lleve a cabo el procedimiento legal correspondiente, para el cumplimiento al resolutivo **PRIMERO** y se incorpore el predio referido al patrimonio municipal, conforme al **Considerando 12** del presente, agotando cada una de las etapas que se requieran; de igual manera, se instruye a que una vez formalizada la dación en pago, proceda a actualizar los registros e inventarios respecto del inmueble objeto del presente acuerdo; debiendo remitir las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Finanzas.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la oficina del Abogado General, la Secretaría de Administración, la Secretaría de Finanzas, la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, y al ciudadano Marco Antonio Cortes González, para que lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización de la figura de Dación en Pago, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro, el Código Fiscal del Estado de Querétaro y la normatividad aplicable, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al solicitante, hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten para su conocimiento, a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Derivado de la presente autorización el solicitante queda condicionado a no promover ante la Autoridad fiscal la devolución y/o compensación de lo pagado en especie.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, la Secretaría de Obras Públicas, la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y a la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro, para que en caso de ser necesario, realicen los trabajos técnicos necesarios, como lo pueden ser, deslinde catastral, levantamiento topográfico, subdivisión, fusión y/o todos aquellos necesarios, a fin de determinar y establecer la superficie del predio materia del presente Acuerdo, que en su caso se requieran, ello, en el supuesto de que existan diferencias en las mismas, en la inteligencia de que los resultados que arrojen los mismos, serán tomados como válidos, y quedando a cargo del ciudadano Marco Antonio Cortes González, los impuestos y derechos que se deriven.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno, a través del Abogado General, así como al solicitante, para que lleven a cabo la protocolización del presente Instrumento ante notario público y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al ciudadano Marco Antonio Cortes González; quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

SÉPTIMO. El solicitante queda exento de cualquier multa y/o recargos generados por la presente Dación en Pago, debiendo realizar dicha exención la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección de Ingresos, en términos del artículo 34 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro. Quedando extinguido el adeudo en comento, al momento de la transmisión de la propiedad, con la formalización de la presente Dación y su respectiva inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas, a la Secretaría de Administración, y a la Secretaría General de Gobierno, a través del Abogado General, para que dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente acuerdo y a realizar cualquier tipo de trámite y/o servicio con el fin de que se cumpla el objeto de la presente autorización, debiendo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO. 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 10 días hábiles a partir de su notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al ciudadano Marco Antonio Cortes González; debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII 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 Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al ciudadano Marco Antonio Cortes González."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE MARZO DE 2021, 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 09 de marzo de 2021, 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 la clave catastral 14 03 110 65 218 645, 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; 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 S:

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.- Los Cambios de Uso de Suelo se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.

4.- 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, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

5.- A través de escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 21 de enero del año 2021, signado por el ciudadano César Garrido Pazos, se solicita la autorización de Cambio de Uso de Suelo de Protección Agrícola de Temporal (PAT) a Uso de Suelo Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Fracción I, de la Parcela 430 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 2,889.141 metros cuadrados e identificada con clave catastral 14 03 110 65 218 645, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente **029/DAI/2021**.

6.- El ciudadano César Garrido Pazos, acredita la propiedad de los predios objeto del presente instrumento, mediante los siguientes testimonios:

6.1.- Escritura Pública número 14,516, de fecha 22 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Leopoldo Mondragón González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 29, de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00583248/0004, el día 17 de diciembre de 2018, mediante la cual consta el contrato de compraventa de la Parcela número 430 Z-1 P1/2, del ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 0-56-00.420 has., en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; y:

6.2.- Escritura Pública número 1, de fecha 10 de septiembre de 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Leopoldo Mondragón González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 29, de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00583248/0005 (protocolización de deslinde catastral), 00634488/0001 y 00634489/0001 (subdivisión de predios), y 00634489/0002 (donación), todas el día 10 de diciembre de 2020, y en la cual consta la licencia y el plano de subdivisión número FUS202000071, de fecha 19 de marzo de 2020, expedidos por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante los cuales se autorizó la subdivisión del inmueble identificado como Parcela número 430 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 0-56-00.420 has., e identificada con clave catastral 14 03 110 65 218 645, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para quedar dividida en dos fracciones: i) Fracción 1 con superficie de 2,889.141 metros cuadrados; y (ii) Fracción 2 con superficie de 2,711.283 metros cuadrados.

7.- Derivado de lo señalado en el inciso inmediato anterior, se desprende que el predio objeto de la presente solicitud, es la Fracción número 1, de la Parcela número 430 Z-1 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui con superficie de 2,889.141 metros cuadrados, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

8.- De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para el Municipio de Querétaro (POELMQ), aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se señala que el predio en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental número 100 denominada Zona Urbana de Querétaro, cuya política establecida es "Urbana".

9.- A través de los oficios número SAY/DAI/0193/2021 y SAY/DAI/0240/2021, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 018/21, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0131/2021, recibido en fecha 18 de febrero de 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. César Garrido Pazos, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Protección Agrícola de Temporal (PAT) a Comercial y de Servicios (CS), así como la asignación de los parámetros normativos correspondientes al uso de suelo Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Fracción I de la Parcela 430 Z-1 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 2,889.141 m² e identificado con clave catastral 14 03 110 65 218 645, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.**

2. Se acredita la propiedad de la Parcela número 430 Z-1 P1/2, del ejido Santa Rosa Jáuregui, en esta Ciudad, con una superficie de 0-56-00.420 has a favor del señor César Garrido Pazos, mediante escritura pública número 14,516 de fecha 22 de agosto de 2018, pasada ante la fe del suscrito Notario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario número 583248/4 de fecha 17 de diciembre de 2018.

3. Mediante escritura pública número 1 de fecha 10 de septiembre de 2020, ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública número 29 de esta demarcación notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización respecto de la licencia y plano de subdivisión número FUS202000071 de fecha 19 de marzo del año 2020, expedidos por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante los cuales se autorizó la subdivisión del inmueble mencionado en el antecedente número 2 y de la cual se desprende el predio identificado como fracción I de la Parcela 430 Z-1 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 2,889.141 m², destacando que la escritura referida se encuentra inscrita en el Registro Público de La Propiedad bajo el folio inmobiliario 00583248/0005, Subdivisión de predios bajo el folio inmobiliario 00634488/0001, 00634489/0001 y donación bajo el folio inmobiliario 00634489/0002 todas con fecha 10 de diciembre de 2020

4. De consulta al 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 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0002, se verificó que el predio ubicado en Fracción I de la Parcela 430 Z-1 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 2,889.141 m² e identificado con clave catastral 14 03 110 65 218 645, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

5. Así mismo y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la Parcela en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental número 100 denominada Zona Urbana de Querétaro, cuya política establecida es Urbana.

6. La Parcela 430 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, se localiza al norte de la ciudad y al noroeste de la cabecera de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, parcela a la cual se accesa a través del libramiento surponiente, zona en proceso de consolidación, en donde se han establecido una entremezcla de actividades comerciales.

7. Actualmente en la zona noreste que colinda con el predio en estudio se ubica el Polígono Empresarial de Santa Rosa Jáuregui, desarrollo en el cual se han generado bodegas de almacenamiento, así como actividades de tipo comercial y microindustrial, toda vez que dada la ubicación de la fracción en estudio, al encontrarse en una zona de transición entre la zona urbana y la zona industrial ubicada manifiesta su interés de modificar el uso fracciones de terreno en estudio, al norte de la cabecera Municipal y dada su alta conectividad de suelo, para llevar a cabo actividades comerciales y/o de servicios en las fracciones de terreno en estudio.

8. Con base a lo manifestado en el antecedente anterior, el solicitante presenta una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en la fracción en estudio y que de acuerdo a la información presentada considera lo siguiente:

Planta Baja: tienda de conveniencia, área de locales comerciales y/o de servicios, área de estacionamiento y andadores principales.

Planta Alta: área de locales comerciales, área de escaleras y zona de andadores peatonales.

9. Cabe destacar que toda vez que el uso de suelo de Preservación Ecológica con que cuenta el predio no considera parámetros normativos, por lo que el solicitante manifiesta su interés que de autorizarse el cambio de uso de suelo solicitado, se otorguen los parámetros normativos correspondientes al uso Comercial y de Servicios (CS), siendo estos los siguientes:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Requerimiento del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.0	0.6	+ 0.6
Coeficiente de Utilización de suelo (CUS)	0.0	3.6	+ 3.6

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que el predio cuenta con acceso a través de una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, en donde predominan las actividades comerciales, se servicio y de almacenaje principalmente, así mismo la zona en la que se localiza el predio se ubica al noroeste de la cabecera de la delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, en la fracción en estudio actualmente se encuentra libre de construcción, existiendo en su interior únicamente vegetación a nivel de matorrales y arbustos, adicionalmente se tiene que en las inmediaciones se cuenta la existencia de red eléctrica, careciendo de banquetas en la zona perimetral del predio en estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerar el Ayuntamiento, la modificación del instrumento de planeación urbana, en uso de sus atribuciones se considera que el predio ubicado en Fracción I de la Parcela 430 Z-1 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 2,889.141 m² e identificado con clave catastral 14 03 110 65 218 645, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, a la que se pretende modificar el uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y de Servicios (CS), cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se otorgue el cambio de uso de suelo así como la modificación de parámetros normativos para hacer uso de los asignados en el instrumento de planeación urbana, para el Uso Comercial y de Servicios, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, determinar sobre la procedencia del cambio de uso de suelo solicitado, y en caso de que se autorice lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, se debe dotar de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- 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.
- Debe obtenerse de parte de la Secretaría de Movilidad y/o Comisión Estatal de Infraestructura, según sea el caso, las autorizaciones correspondientes a los proyectos viales que se pretenden llevar a cabo, debiendo respetar y presentar evidencia de cumplimiento, de las condicionantes que le hayan sido impuestas para su desarrollo.
- La presente autorización en caso de que el H. Ayuntamiento apruebe el cambio de uso de suelo, este no aprueba el proyecto presentado, por lo que en su momento se debe presentar el proyecto correspondiente para su aprobación ante la instancia correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable al mismo.
- 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 la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología 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 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 de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo con el fin de evitar que con el beneficio otorgado se genere especulación con el predio.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la dependencia emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada el incremento de densidad solicitado.

- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

10.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 9** 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/0984/2021**, de fecha 03 de marzo de 2021, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

11.- En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso de Suelo Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado con clave catastral 14 03 110 65 218 645, con superficie de 2,889.141 metros cuadrados, ubicado en el Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de marzo del 2021, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 13, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con la clave catastral 14 03 110 65 218 645, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 9** del presente instrumento.

SEGUNDO. De conformidad con el oficio **DI/2019/471**, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Licenciada Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, 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 por el pago de derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de su notificación. 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 ciudadano César Garrido Pazos, 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 ciudadano César Garrido Pazos; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Una vez que el ciudadano César Garrido Pazos, 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 de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **considerando 9** del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos; en el entendido de que previo al cumplimiento de este resolutivo, el presente Instrumento deberá estar protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.

QUINTO. Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo de 30 días naturales 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 deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **considerando 9** del presente Acuerdo y remita copia 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 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 10 días hábiles, a partir de su notificación por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al ciudadano César Garrido Pazos, 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 Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al ciudadano César Garrido Pazos."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE MARZO DE 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.- DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de marzo del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 026 018, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que a la letra señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III, 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.
3. Los Cambios de Uso de Suelo y la modificación a la normatividad por zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. 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, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 18 de noviembre del 2020, signado por los ciudadanos Israel Torres Baltazar y María del Pilar López Gómez, quien con respecto al inmueble ubicado en la Calle Loma de Landa No. 36, Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con clave catastral 14 01 001 16 026 018, solicita la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS); radicándose el expediente **168/DAI/2020**.
6. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 27,563, de fecha 16 de junio de 2011, pasada ante la fe del licenciado Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 3, de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 376040/2, de fecha 06 de diciembre de 2011, en la que se hace constar la comparecencia de Federico Ruíz Gómez y de Israel Torres Baltazar y María del Pilar Gómez para formalizar el contrato de compraventa en donde el primero vende e Israel Torres Baltazar compra ad corpus la nuda propiedad y María del Pilar López Gómez compra el usufructo vitalicio ad corpus respecto del inmueble identificado con el número 3, de la manzana 108, del Fraccionamiento “La Loma”, en esta ciudad, con una superficie de 299.63 m² y clave catastral 14 01 001 16 026 018.
7. Mediante oficio SAY/DAI/1626/2020 y SAY/DAI/1677/2020, de fecha 27 de noviembre y 04 de noviembre de 2020, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0155/2021, la opinión técnica con folio 021/21, relativa a la solicitud en comento, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, los CC. Israel Torres Baltazar y María del Pilar López Gómez, solicitan la modificación a la normatividad por zonificación respecto del incremento del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2 a 1.5, para el predio ubicado en Calle Cerrada Loma de Landa N° 36, identificado como lote 03 de la manzana 108 con superficie de 299.63 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Se acredita la propiedad del lote 03 de la manzana 108 del fraccionamiento Loma Dorada, a favor de los CC. Israel Torres Baltazar y María del Pilar López Gómez, mediante escritura número 27,563 de fecha 16 de junio de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer Notario Público Titular de la Notaría Número 3 de esta ciudad, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00376040/0002 de fecha 06 de diciembre de 2011.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 03, de la manzana 108, cuenta con una superficie de 299.63 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 026 018.

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el lote 03, de la manzana 108 del fraccionamiento Loma Dorada, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

4. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite con fecha 24 de noviembre de 2014, el informe de uso de suelo IUS202012159, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5).

Adicionalmente se señala que se debe respetar para el proyecto los siguientes coeficientes: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2 y una altura máxima permitida de 3 niveles y/o 10.50 metros.

5. Los propietarios del predio en estudio, presentan una propuesta de proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, en el cual se considera llevar a cabo una edificación destinada a vivienda unifamiliar, la cual de acuerdo al proyecto presentado considera dos niveles a partir del nivel medio de banquetta, y dos niveles inferiores a partir del nivel medio de banquetta, niveles que derivados de la pendiente descendente del terreno considera para su desarrollo y los cuales se destinaran para actividades sociales y recreativas.

6. Derivado de lo establecido en el instrumento de planeación urbana correspondiente y a lo señalado en el informe de uso de suelo, y toda vez que el proyecto para el desarrollo de una vivienda unifamiliar a desarrollar en el predio, los propietarios solicitan modificar el Coeficiente de Utilización de Suelo de 1.2 a 1.5, a fin de quedar de la siguiente manera:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Parámetros solicitados	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo	1.2	1.5	+ 0.3

7. El fraccionamiento Loma Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, sin embargo un porcentaje alto de los lotes del fraccionamiento se encuentran sin desarrollar, principalmente en la sección sur y sureste, con el establecimiento de actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad en lotes ubicados sobre la calle Paseo Loma Dorada así como en una sección de la vialidad denominada Pinal de Amoles, lo que ha sido influido al colindar con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a través de una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard Bernardo Quintana y dada su superficie, se les asigno el uso de comercio y servicios con actividades de mediana y alta intensidad como son instituciones educativas, escuelas de natación, bares, restaurantes, mueblerías, estaciones de servicio, comercios, oficinas y centros sociales entre otros.

8. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevó a cabo visita al sitio para conocer las condiciones del sitio y de la zona, encontrando que al interior del predio se ha desarrollado una edificación que se encuentra en proceso de desarrollo, destacando que el predio presenta una pendiente descendente en sentido norte a sur con una inclinación pronunciada, así mismo se tiene que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Cerrada Loma de Landa vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, así mismo la vialidad cuenta con banquetas y guarnición de concreto que se encuentran en regular estado de conservación, adicionalmente se tiene que en el fraccionamiento se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, predominando la vivienda de tipo residencial en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Calle Cerrada Loma de Landa N° 36, identificado como lote 3 de la manzana 108, con superficie de 299.63 m², Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuenta con condiciones urbanas, de ubicación y superficie para que se autorice la modificación a la normatividad por zonificación respecto del incremento del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) DE 1.2 a 1.5, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades determinar al respecto, y en caso de que el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorice lo solicitado, es necesario que se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto el propietario debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, el proyecto y la documentación necesaria para la obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización de 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 Villa Cayetano Rubio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de la toma de agua correspondiente 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.
- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la situación del inmueble 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 dicho coeficiente al asignado 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, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite ante la Dependencia competente la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por 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 obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar todos y cada uno de los documentos presentados por el solicitante para su verificación y validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.”

9. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 8 del presente acuerdo, 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/0984/2021, de fecha 03 de marzo de 2021, 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.”

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 026 018, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández. “

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de marzo de 2021, en el Punto 3, apartado IV, inciso 16 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“**ACUERDO:**

PRIMERO.- SE AUTORIZA Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 026 018, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo deberá Protocolizarse 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 interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO.- El solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 8 del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, que previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, emita las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas por el promotor, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

QUINTO. Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo de 30 días naturales 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 deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

SÉXTO. 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.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en la Opinión Técnica 021/21, referida en el Considerando 8 del presente Acuerdo, y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. 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 una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, 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 Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII 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 Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y a los ciudadanos Israel Torres Baltazar y María del Pilar López Gómez."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE MARZO DEL 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

SIN TEXTO

SIN TEXTO



GACETA OFICIAL
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.