

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

20 de Abril de 2021 · Año III · No. 82 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que se Autoriza cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del Área de donación, por la autorización del proyecto que se desarrolla en el inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 21 543 001, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 9 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.
- 23 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.
- 37 Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 184 085, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 43 Se AUTORIZA la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización de una sección de la vialidad denominada “Boulevard Misión de San Francisco”, ubicada en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 49 Se Autoriza la Denominación del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001. Se Autoriza la Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001. Se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001. Se Autoriza la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001. Se Autoriza la Nomenclatura de la Vialidad de nueva creación, del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
- 63 Acuerdo que autoriza la actualización de la tarifa para el ejercicio 2021, de los servicios públicos municipales de recolección y traslado de residuos sólidos urbanos no peligrosos generados en el Municipio de Querétaro.
- 78 Que en Reunión de Trabajo celebrada el 19 de Marzo de 2021, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó por unanimidad de votos el Acuerdo por el que se da cumplimiento a la Sentencia emitida por el Juzgado Segundo Administrativo en Querétaro del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Querétaro, referente al expediente 1036/2018/Q-II.
- 83 Acuerdo por el que se Autoriza la Donación de un predio propiedad municipal a favor de la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ), ubicado en Circuito Puerta del Sol, Fraccionamiento Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para el establecimiento de un plantel de educación primaria.
- 87 Acuerdo por el que se autoriza la reversión de la escritura 12,654, de fecha 22 de enero de 2013, del predio identificado con clave catastral 14 01 107 01 219 001.

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de Marzo de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del Área de donación, por la autorización del proyecto que se desarrolla en el inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 21 543 001, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“...CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ARTÍCULO DÉCIMOTERCERO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el 10% de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
3. El artículo Decimotercero Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal vigente, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización por el H. Ayuntamiento y será destinado para inversión pública preferentemente.
4. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 27 de octubre del año 2020, el arquitecto Sergio Eduardo Ordoñez Ochoa, Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal de la persona moral denominada “JPARK” S.A. de C.V., solicita la autorización del pago en efectivo del 10 % de la superficie del inmueble ubicado en la calle Electricistas, número 99, identificado como la fracción del Lote de terreno número 1, de la manzana 543, colonia San Pedrito Peñuelas, con clave catastral 14 01 001 21 543 001, Delegación Municipal Epigmenio González, en la cual se desarrolla el condominio denominado “Pedregal San Pedro”; Radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número **157/DAI/2020**.
5. Se acredita la constitución de la persona moral y la personalidad del solicitante a través de la Escritura Publica 112,115, de fecha 22 de febrero del año 2017, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 8, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número N-2017019447, el día 7 de marzo del año 2017.
6. Se acredita la propiedad del inmueble en el cual se desarrolla el proyecto en condominio denominado “Pedregal San Pedro”, a través de la escritura pública número 113,011, de fecha 6 de julio del año 2017, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, notario público titular de la notaría número 8, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00226731/0010, el día 23 de enero del año 2018.
7. A través de la escritura pública número 116,154, de fecha 9 de octubre del año 2018, se protocoliza el plano de deslinde catastral con folio DMC2018094, realizado al predio motivo del presente acuerdo identificado como el inmueble ubicado en la calle Electricistas,

número 99, colonia San Pedrito Peñuelas, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, del cual se desprende que el mismo cuenta con una superficie de 4,797.593 metros cuadrados, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00226731/0012, el día 26 de octubre del año 2018.

8. Derivado de la petición presentada por el solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo establecido en el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1504/2020, de fecha 05 de Noviembre de 2020, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones respecto a la propuesta de donación presentada, lo anterior de conformidad a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro.

9. Mediante oficio SEDESO/DDU/COU/0100/2021, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 08 de Febrero de 2021, fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Opinión Técnica con número de Folio 013/21, misma que se cita a continuación:

“... ANTECEDENTES:

Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. Sergio Eduardo Ordoñez Ochoa; Presidente del Consejo de Administración de “JPARK” S.A. de C.V., solicita la autorización del pago en efectivo del 10% de la superficie del predio ubicado en calle Electricistas N° 99, fracción del Lote 1 de la manzana 543, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, el cual cuenta con una superficie de 4,797.593 m², identificado con la clave catastral 140100121543001, predio en el cual se pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional en condominio vertical denominado Pedregal San Pedro.

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio de Querétaro, la propiedad y el dominio del 10% de la superficie total del predio, por la autorización de un desarrollo habitacional que se pretende llevar a cabo, bajo régimen de propiedad en condominio.

1. Mediante la escritura 112,155 de fecha 22 de febrero de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular a la Notaría Pública 8 de la Demarcación Notarial de Querétaro, comparecen los señores Sergio Eduardo Ordoñez Ochoa, César Augusto González Enríquez y Luis Campos González, con el objeto de formalizar la constitución de una Sociedad Mercantil en forma de Anónima de Capital Variable denominada “JPARK”, señalando en el Transitorio Primero que la administración de la sociedad queda a cargo de un Consejo de Administración, designando para tal efecto a Sergio Eduardo Ordoñez Ochoa, César Augusto González Enríquez y Luis Campos González como Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Administración, respectivamente. Documento inscrito en el Registro Público de Comercio de Querétaro bajo el número de control interno 201700042618 de fecha 07 de marzo de 2017.

2. A través de la escritura pública 113,011 de fecha 06 de julio 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular a la Notaría Pública 8 de la ciudad de Querétaro, se hace constar el Contrato de Compraventa que celebran, por una parte, el señor Estanislao Velázquez Benítez, y de otra parte, la persona moral denominada “JPARK” S.A. de C.V., representada en este acto por los señores Sergio Eduardo Ordoñez Ochoa, César Augusto González Enríquez y Luis Campos González, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Administración, respecto de una fracción de terreno ubicada en la calle Electricistas en la colonia San Pedrito Peñuelas, que resultó de diversas subdivisiones efectuadas al lote de terreno marcado con el número 1 de la manzana 543 contando con una superficie de 4,741.758 m² y correspondiéndole la clave catastral 14 01 001 21 543 001. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00226731/0010 de fecha de registro del 23 de enero de 2018.

3. Por medio de la escritura 116,154 de fecha 09 de octubre de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular a la Notaría Pública 8 de la ciudad de Querétaro, comparece JPARK S.A. de C.V., representada en este acto por el señor Sergio Eduardo Ordoñez Ochoa, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, a fin de Protocolizar el Plano de Deslinde Catastral identificado con el folio DMC2018094, efectuado por la Dirección Municipal de Catastro del Municipio de Querétaro, para el predio de su propiedad resultante de diversas subdivisiones efectuadas al lote de terreno número 1 de la manzana 543 ubicado en calle Electricistas n° 99 colonia San Pedrito Peñuelas, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 543 001 y que en apego del deslinde catastral consta de la superficie de 4,797.593 m². Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00226731/0012 de fecha de registro del 26 de octubre de 2018.

4. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4).

5. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2018, y publicado en la Gaceta Municipal no. 76 Tomo I de fecha de 18 de septiembre de 2018 y en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” de fecha 21 de septiembre de 2018, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en calle Electricistas n° 99, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.

6. Derivado de los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS2018 3629-A de fecha 29 de noviembre de 2018, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), adicionalmente se señala que una vez analizada su petición y con base en el Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de abril de 2018, publicado en la Gaceta Municipal no. 76 de fecha de 18 de septiembre de 2018 y en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 21 de septiembre de 2018, protocolizado mediante escritura número 116,133 de fecha 25 de octubre de 2018 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro el 04 de octubre de 2018, mediante el cual se aprobó el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a uso Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab./Ha. (H6), se dictamina Factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar un condominio con 54 viviendas y 02 cajones de estacionamiento, debiendo cumplir con las condicionantes generales del Anexo 1 del presente dictamen, así como con las establecidas en el Acuerdo de Cabildo antes citado, respetando para el desarrollo del proyecto los parámetros normativos considerados en la normatividad por zonificación correspondientes al uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), debiendo cumplir con la normatividad vigente y reglamentación señalada en los Títulos Tercero y Cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro, respetando lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el Código Municipal y el Programa de Ordenamiento Ecológico Municipal (POEL), así como a cualesquiera de las condicionantes indicadas dentro dicho documento, siendo el incumplimiento de alguna de estas motivo de reconsideración y/o en su caso cancelación del mismo.

Señalando que a partir de la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras deberá otorgar a favor del Municipio y mediante escritura pública, las áreas de donación correspondientes, conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (Artículo 156), para lo concerniente a equipamiento urbano y áreas verdes, mismas que deberán estar concentradas y ubicadas en áreas libres de cualquier tipo de afectación o con pendientes pronunciadas y entregarse habilitadas para su uso según el destino que se asigne.

7. El fraccionamiento San Pedrito Peñuelas corresponde a un desarrollo habitacional promovido por la Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI) con el objeto de generar vivienda unifamiliar de interés social construidas en uno y dos niveles contemplando una densidad de población de 400 Hab./Ha., colindando con los fraccionamientos El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico y El Parque, desarrollos habitacionales que cuentan con una densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) y 300 Hab./Ha. (H3) predominantemente, en los cuales prevalece la vivienda de tipo popular y de interés social, albergando al interior actividades comerciales de tipo básico y de primer contacto, los cuales cuentan con áreas para equipamiento urbano a nivel de centro vecinal y de barrio como escuelas de nivel básico, instituciones religiosas y áreas recreativas que permiten satisfacer las necesidades de la población y residentes de la zona.

8. El predio en estudio está ubicado en la Manzana 543 del fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, la cual está conformada por las vialidades Electricistas, Mecánicos, Platón y Cantores, que debido a modificaciones posteriores, la superficie del predio quedó inmersa al interior de la manzana, dando el acceso a través de la vialidad denominada Electricistas, vialidad local de sección media en su arroyo vehicular con circulación en ambos sentidos, generada a base de carpeta asfáltica, contando con banquetas y guarniciones en estado regular de conservación.

9. En lo que respecta al proyecto a desarrollar en el predio, el promotor pretende llevar a cabo un proyecto consistente en un desarrollo habitacional de tipo vertical denominado "Pedregal San Pedro", considerando 54 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, sin embargo, no presenta una propuesta arquitectónica y/o de proyección de espacios que permita conocer los alcances y las condiciones de los espacios al interior del inmueble, por lo que en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, éste debe dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

12. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición y con base en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, el promotor solicita cubrir el pago en efectivo equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio cuenta con una superficie de 4,797.593 m², derivado de lo cual y conforme a lo referido en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, le corresponde al promotor transmitir en donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 479.759 m², lo que es equivalente al 10% de la superficie total del terreno en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo del condominio de tipo habitacional.

13. La petición de pago en efectivo por parte del promotor, tiene como propósito dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, situación no prevista por el Código Urbano del Estado de Querétaro, siendo que de considerarse viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie correspondiente, el Municipio de Querétaro tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir

terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales, con lo que se daría cumplimiento al objetivo de apoyar en contar con áreas de equipamiento habilitadas

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

15. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio se ubica en el corazón de manzana conformada por las vialidades Electricistas, Mecánicos, Platón y Cantores, contando con acceso al predio a través de Electricistas, dicha vialidad se desarrolla en ambos sentidos de circulación, siendo su arroyo vehicular a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando con banquetas y guarniciones de concreto al frente del predio, mismas que se encuentra en regular estado de conservación. El predio actualmente cuenta con una construcción en su interior, con características similares a las de un condominio habitacional desarrollado en diversas edificaciones, la cual se encuentra actualmente en proceso de desarrollo, delimitado en su alineamiento por una cerca metálica y la caseta de vigilancia. La zona cuenta con infraestructura urbana, así como servicios de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, así como servicio de transporte público continuo sobre la Avenida Platón, considerando que la parada del transporte público más cercana se localiza a 100 metros del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en calle Electricistas N° 99, fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 543 001 y con una superficie de 4,797.593 m², Delegación Municipal Epigmenio González, en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional vertical bajo régimen de propiedad en condominio denominado “Pedregal San Pedro”, cuenta con las características adecuadas para que se otorgue la autorización para cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, derivado de lo establecido en el Transitorio Artículo Decimotercero de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal vigente, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano y áreas verdes, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- Se otorga un plazo no mayor a 6 meses a partir de la publicación del presente, para que se lleve a cabo el pago correspondiente que le indique la Secretaría de Administración.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad 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. Mediante oficio SAY/5668/2020, de fecha 05 de Noviembre de 2020, solicitó a la Licenciada Ana María Osornio Arellano, entonces Secretaria de Administración del Municipio de Querétaro realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo respecto de la superficie a donar, mismo que debe de ser realizado por un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 013/21, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada en el considerando 9 del presente Acuerdo.

11. En contestación a la petición referida en el Considerando que antecede, se recibió en fecha 14 de Diciembre de 2020, el similar SA/0689/2020, signado por la Licenciada Ana María Osornio Arellano, entonces Secretaria de Administración, mediante el cual remitió a ésta dependencia la siguiente documentación:

"...1.- Avalúo Hacendario No. B118069 de fecha 16 de noviembre de 2020, realizado por el Ing. Gerardo Angeles Rocha, Perito Valuador con número de Cédula de Especialidad en Valuación de Inmuebles No. 4584057 y Registro de Gobierno No. 007, del predio en mención, el cual presenta un valor de \$959,520.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.).

2.- Oficio DC/DPYAC/6152/2020 de fecha 30 de septiembre de 2020, el Ing. Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro, emite consideraciones correspondientes, señalando lo siguiente "...Al respecto le informo que se realizó un estudio de mercado considerando comparables con características cualitativas similares al lote en comento. En dicho estudio, se concluye que el valor de mercado ofertado para dicho predio es de \$2,350.00 (Dos mil trescientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado; por lo que se estima que el valor comercial del predio que corresponde al 10% del área de donación por 479.76 m², es de **\$1,127,436.00 (Un Millón, ciento veintisiete mil cuatrocientos treinta y seis pesos 00/100 M.N.)...**"

Por lo anterior se concluye que el valor que corresponde al 10% de la donación del predio con superficie de 479.76 m², es de **\$1,127,436.00 (Un Millón, ciento veintisiete mil cuatrocientos treinta y seis pesos 00/100 M.N.)...**"

12. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica así como el avalúo comercial validado por la Dirección Municipal de Catastro, 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/1382/2021, de fecha 17 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..."

13. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Acuerdo por el que se Autoriza cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del Área de donación, por la autorización del proyecto que se desarrolla en el inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 21 543 001, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica con número de folio 013/21, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 9 del presente instrumento y bajo los términos establecidos en el avalúo comercial remitido a través del oficio SA/0689/2020, en fecha 10 de Diciembre de 2020, citados dentro del considerando 10 del presente Acuerdo; y toda vez que el monto por el pago del área de donación será destinado para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio, o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales; con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano.

14. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en efectivo a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente al área de donación que se debe otorgar por la Autorización de un desarrollo habitacional en condominio, identificado con clave catastral 14 01 001 21 543 001, Delegación Municipal Epigmenio González.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de Marzo de 2021, en el Punto 3, apartado II, inciso 2, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del Área de donación, por la autorización del proyecto que se desarrolla en el inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 21 543 001, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con los considerandos 9 y 11 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Los propietarios deberán cubrir en valor monetario en una sola exhibición, el equivalente al valor comercial del área de donación, mismo que asciende a la cantidad de **\$1,127,436.00 (Un Millón ciento veintisiete mil cuatrocientos treinta y seis pesos 00/100 M.N)**. En un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, lo anterior de conformidad con el Avalúo Comercial realizado por la Secretaría de Administración y validado por la Dirección Municipal de Catastro.

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

CUARTO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, a costa del solicitante, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

QUINTO. El pago que se acepta cubrir en efectivo, como equivalente del área de donación que debe otorgarse al municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano, será destinado, para la adquisición de predios de reserva territorial urbana que sean de interés del Municipio, o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales, conforme al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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 a la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes impuestas en este Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al procedimiento 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 peticionario, 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 Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González, y a la sociedad mercantil denominada "JPARK Sociedad Anónima de Capital Variable..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 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; 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., atreves 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 Lomeli 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 Lomeli 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Lomelí 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 00598955/0001 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 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 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 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.

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

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 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 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de febrero 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 41 184 085, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 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; 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 jurisdicciones, que organicen la administración pública, 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, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. La modificación a la normatividad por zonificación, se refiere a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo que establecen los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 2 de diciembre del año 2020, signado por el licenciado Rubén Pozas Gutiérrez, quien en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada “Residencial Palmares de Jurica” S.A. de C.V., solicita la autorización para la modificación a la normatividad por zonificación, respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para el predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, S/N, Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González, con clave catastral 14 01 001 41 184 085; petición radicada en el expediente **183/DAI/2020**.
5. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio mediante la escritura pública número 40,852, de fecha 11 de agosto del año 2017, pasada ante la fe del licenciado Rodrigo Díaz Castañares, titular de la notaría pública número 6, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00570372/0001, el día 22 de agosto del año 2017.
6. Mediante la escritura pública número 11,186, de fecha 10 de marzo del año 2006, pasada ante la fe del licenciado Roberto Loyola Vera, titular de la notaría pública número 35, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se constituye la persona moral denominada “Residencial Palmares de Jurica” S.A. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio mercantil 32087, el día 31 de mayo del año 2006.
7. Mediante la escritura pública número 33,751, de fecha 13 de noviembre del año 2013, pasada ante la fe del licenciado Rodrigo Díaz Castañares, titular de la notaría pública número 6, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la personalidad del licenciado Rubén Pozas Gutiérrez como apoderado legal de la persona moral “Residencial Palmares de Jurica” S.A. de C.V.
8. La Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1709/2020, con fecha 15 de diciembre del año 2020, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su Opinión Técnica al respecto de la solicitud de la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio con clave catastral 14 01 001 41 184 085, Delegación Municipal Epigmenio González, dependencia que

mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0098/2021, remite la opinión con número de Folio 011/21 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Representante Legal de “Residencial Palmares de Jurica” S.A. de C.V., solicita la autorización de modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.9 para el predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra s/n, Ejido El Salitre, identificado como Fracción 1 con la clave catastral 14 01 001 41 184 085 y con una superficie de 2,271.471 m².

2. Mediante la escritura pública número 11,186 de fecha 10 de marzo de 2006, documento pasado ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se formaliza la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Residencial Palmares de Jurica”. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio 32087 de fecha 25 de mayo de 2006.

3. A través de la escritura número 33,751 de fecha 13 de noviembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría número 06 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, comparece la Sociedad denominada “Residencial Palmares de Jurica” S.A. de C.V., representada en este acto por el señor Víctor David Mena Aguilar y el señor Carlos Gerardo López Medina, en su carácter de Apoderados Legales, a fin de otorgar un Poder General Limitado para Actos de Administración y Representación, a favor de los señores José Salvador Soberanes Sánchez, Rubén Pozas Gutiérrez y Miguel Ángel Juárez Calzada. Documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

4. Por medio de la escritura número 40,852 de fecha 11 de agosto de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría número 06 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, comparece la sociedad denominada “Residencial Palmares de Jurica” S.A. de C.V., representada en este acto por su apoderado legal, el señor Rubén Pozas Gutiérrez, con el fin de realizar la Protocolización de la Licencia de Subdivisión Número FUS201700164 de fecha 18 de mayo de 2017, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecológica del Municipio de Querétaro, respecto de la Fracción 3 con superficie de 18,384.610 m² que deriva de la fusión de los inmuebles identificados como Fracción C-2 de la Parcela 5 Z-1 P1/2, Fracción 3 de la Parcela 9 Z-1 P1/2, Parcela 10 Z-1 P1/2, Parcela 11 Z-1 P1/2 y Fracción B de la Parcela 12 Z-1 P1/2, todas del Ejido El Salitre, quedando subdividida con las siguientes superficies: Fracción 3A con superficie de 9,192.305 m² y Fracción 3B con superficie de 9,192.305 m², quedando condicionadas a respetar el uso de suelo y la densidad de población que le asigna el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el número de control 135976 de fecha 18 de agosto de 2017.

Conforme a lo señalado en los Antecedentes Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto de la escritura de protocolización anteriormente referida, se acredita la propiedad del inmueble referido a favor de la sociedad mercantil denominada “Residencial Palmares de Jurica” S.A. de C.V.

5. Posteriormente con fecha 31 de octubre de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorga la Licencia de Subdivisión de Predios FUS201900411, respecto de la Fracción 3A de la Fracción 3 de las Parcelas 5, 9, 10, 11 y 12 del Ejido El Salitre, la cual determinó Factible la autorización para subdividir el predio que cuenta con una superficie total de 9,192.305 m² en dos fracciones quedando con las siguientes superficies: Fracción 3A-1 con superficie de 2,271.471 m² y Fracción 3A-2 con superficie de 6,920.834 m², quedando condicionadas a respetar el uso de suelo y la densidad de población que le asigna el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.

Derivado de la autorización de Subdivisión de Predios anteriormente mencionada, y de conformidad con lo señalado en el comprobante de pago del impuesto predial vigente con fecha 12 de enero de 2021, el predio en estudio se encuentra identificado como Fracción 3A-1 contando con una superficie de 2,271.471 m² y con clave catastral 140100141184085.

6. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), con frente a Corredor Urbano (CoU).

7. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, y publicado en la Gaceta Municipal no. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro no. 27 de fecha 16 de mayo de 2014 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con fecha 08 de septiembre de 2014, señala que el predio en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 100 denominada “Zona Urbana de Querétaro”, en la que se contempla una política de uso urbano, cuyo objetivo es el de propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales, en concordancia con el crecimiento natural de la población, y a la normatividad e instrumentos de planeación urbana vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal, en donde está permitido desarrollar usos urbanos, los cuales se ajustarán de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planeación urbana vigentes del Municipio de Querétaro.

8. La Fracción 3A-1 del Ejido El Salitre en estudio, se localiza en la parte norte de la Delegación Municipal Epigmenio González en una zona en proceso de desarrollo y consolidación con un bajo nivel de ocupación de suelo, no obstante con la incorporación de diversos predios del sitio al uso urbano se ha modificado paulatinamente la estructura urbana de los predios en la zona, destacando que en los predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, al estar considerada como una vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que debido a la conectividad y a las características urbanas con que cuenta, ha generado que en su trayecto se establezcan proyectos de impacto regional en la zona como es el Centro Deportivo La Loma Querétaro ubicado al sur del predio y el Centro Comercial Uptown Juriquilla ubicado al poniente del mismo, lo que ha detonado que se generen proyectos considerados como actividades complementarias a los ya establecidos, permitiendo satisfacer la necesidades de los residentes de la zona así como de la población en general.

9. El acceso al predio en estudio se genera a través y de manera directa con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana de carácter metropolitano, que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, desarrollada en seis carriles de circulación a contraflujo, generada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con un área al centro que divide ambos sentidos de circulación la cual a su vez cumple la función de camellón central, contando con elementos de incorporación hacia los lotes ubicados en la zona que van ejecutando los propietarios al frente de sus predios a medida que se desarrollan, por lo que es necesario que los propietarios de los predios en estudio lleven a cabo las obras de infraestructura correspondiente que permitan garantizar una accesibilidad al interior de los predios y su incorporación de los predios hacia la vialidad de manera segura, de conformidad con el proyecto y las características que le sean autorizadas por la Comisión Estatal de Infraestructura, en donde el costo de las obras que se deban llevar a cabo, serán a costa del promotor, derivado de lo cual, es necesario que previo a llevar cualquier tipo de desarrollo al interior del inmueble, se debe obtener el alineamiento carretero por parte de la Comisión Estatal de Infraestructura, así como obtener el Dictamen de Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, debiendo ejecutar a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas, incluyendo la ejecución de banquetas, guarniciones y pavimentos.

10. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.9, sin embargo en lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta arquitectónica y/o de distribución de espacios que permita conocer los alcances y las condiciones de los espacios al interior del inmueble, por lo que en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, éste debe dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

11. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, y dado que el predio se encuentra en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), tiene asignado un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8, derivado de lo anterior y de conformidad con la petición presentada, el promotor considera la modificación del parámetro quedando conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	4.9	+ 3.1

12. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio en estudio cuenta con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada en seis carriles a contraflujo, los cuales están divididos por un camellón central, donde el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, del cual se desprende un carril de desaceleración de sección amplia, desarrollado a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación contando con banqueta y guarniciones al frente del predio, el cual brinda acceso al interior del predio. El predio actualmente cuenta con una obra con

características similares a una oficina en su interior, la cual se encuentra delimitada por una barda y generando el acceso a través de una puerta de herrería. Si bien no se observó la existencia de servicios al interior del predio, la zona cuenta con la dotación de infraestructura y servicios urbanos, como red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público, y servicio de transporte público continuo sobre Anillo Vial II Fray Junípero Serra, considerando que la parada del transporte público más cercana se localiza a 500 metros del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la Fracción 3A-1 ubicada en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, Ejido El Salitre, identificada con la clave catastral 14 01 001 41 184 085 y con superficie de 2,271.47 m², Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con superficie y condiciones de ubicación adecuada para que se otorgue la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 4.9. No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad y/o de la Comisión Estatal de Infraestructura, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen 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 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 autorizada la modificación a la normatividad por zonificación solicitada 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 modificación a la normatividad por zonificación solicitada 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 autorizada la modificación a la normatividad por zonificación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

9. 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/0671/2021, de fecha 17 de febrero del 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 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 se autorice la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 184 085, Delegación Municipal Epigmenio González.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de febrero del 2021, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 11, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 184 085, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con la opinión técnica citada en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta 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 propietario del predio deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con el oficio DI/2019/471, de fecha 28 de enero de 2019, suscrito por la Dirección de Ingresos, el cual señala que el área responsable de la cuantificación y determinación de los conceptos autorizados, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente, es dicha dependencia; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. 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.

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, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2021.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, verifique el cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la opinión técnica citada en el considerando 8 del presente acuerdo, de las cuales debe remitir constancias 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 a la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en este Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles contados a partir de la legal notificación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento 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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y a la persona moral "Residencial Palmares de Jurica" S.A. de C.V. a través de su representante legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE FEBRERO DEL 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; 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 VIALIDADES.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante 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.

SEXTO: Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Vialidades, el Reconocimiento de las mismas, así como la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, que no forman parte de un Fraccionamiento.

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 28 de septiembre de 2020, dirigido al Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de propietario de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización de una sección de la vialidad denominada “Boulevard Misión de San Francisco”, ubicada en la Fracción 2 resultante de la Subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Título Parcelario número 000000007529 de fecha 18 de julio de 2014, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández acredita ser propietario de la parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, identificada con clave catastral 1401100123069001 y con superficie de 5-47-01.80 Ha. (cinco hectáreas, cuarenta y siete áreas, una punto ochenta centiáreas).

2. Mediante Escritura Pública número 10,531 de fecha 11 de noviembre de 2005, pasada ante la fe del Notario Número 18 de esta Demarcación Notarial; se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, que otorga el señor Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández a favor de la C. Rosalba Liana Rodríguez Zarate.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201500291 de fecha 09 de junio de 2015, emitió la autorización para subdividir el predio identificado como parcela 534, Z-8, P 1/2 del ejido Santa Rosa Jáuregui, con clave catastral 140100123069001, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cuya superficie total es de 54,701.80 m2, en tres fracciones: Fracción 1 superficie 37,828.238 m2, Fracción 2 superficie 6,034.903 m2, Fracción 3 superficie 10,838.659 m2.

4. El promotor llevó a cabo la urbanización de la sección vial referida, con el objeto de integrar a la estructura urbana existente, los proyectos urbanos que pretende desarrollar en las fracciones 1 y 3 resultantes de la subdivisión de predios mencionada en el punto anterior, lo que apoyara a su vez la conectividad vial de la zona de Juriquilla hasta su conexión al oriente con la Carretera Federal 57.

5. Mediante oficio con folio No. SCT.721.-064/2015, de fecha 22 de junio de 2015, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes emite la autorización del proyecto de conexión de la vialidad a la que identifica como Los Naranjos, con la carretera 57 en su kilómetro 16+300.

6. Mediante oficio con folio No. SCT.721.-0087/2015, de fecha 22 de julio de 2015, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes emite respuesta dirigida al Ing. Alejandro Zendejas Hernández, informando que como resultado de la revisión del proyecto respectivo, el tramo de la carretera en que se ubica la parcela referida, se encuentra en construcción y ampliación pasando de cuatro a seis carriles centrales y laterales, por lo que no es necesario contar con la autorización del Centro SCT Querétaro para el proyecto de conexión de la vialidad en estudio.

7. La vialidad objeto del presente estudio, se desarrolla en la Fracción 2 resultante de la Subdivisión de la Parcela 534, Z-8, P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 6,034.903 m2, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cual es continuidad de la vialidad denominada Boulevard Misión de San Francisco proveniente al poniente de los fraccionamientos Jurica Misiones y Jurica la Sierra en la zona de Juriquilla y se conecta al oriente con la Carretera Federal 57, contando con una longitud promedio aproximada de 252.930 metros y una sección vial de 22.00 metros; conformada por banquetas de 2.00 metros en ambos lados incluye guarnición, arroyos vehiculares de 8.00 metros, camellón de 2.00 metros y glorieta central de 10.00 metros de diámetro; según plano y presupuesto presentado el tipo de pavimento de la vialidad es concreto asfáltico, banquetas y guarniciones de concreto, además de contar con su señalización de la vialidad, y Alumbrado Público.

8. Mediante Expediente 023/15 de fecha 30 de julio de 2015 se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y autorización de la Nomenclatura de una sección de la Vialidad denominada "Boulevard Misión de San Francisco" ubicada en la Fracción 2 resultante de la Subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, y que conforme al mismo se han cumplido los requisitos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Para dar cumplimiento al Expediente **023/15** de fecha 30 de julio de 2015 que autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Nomenclatura de una sección de la Vialidad denominada "Boulevard Misión de San Francisco" ubicada en la Fracción 2 resultante de la Subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, el Desarrollador presenta:

a) Al Dictamen Técnico 10, al Resolutivo 3, 6,7 y al TRANSITORIO PRIMERO, TERCERO del Expediente 023/15.

10. El pago por derecho de Supervisión por la cantidad de \$117,532.51 (Ciento diecisiete mil quinientos treinta y dos pesos 51/100 M.N.) fue cubierto acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-398869 de fecha 04 de septiembre de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal.

3. El pago por derecho de Nomenclatura de Vialidad por la cantidad de \$3,515.35 (Tres mil quinientos quince pesos 35/100 M.N.) fue cubierto acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-396933 de fecha 03 de agosto de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal.

6. Mediante la Escritura Pública número 28,633 de fecha 18 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Jorge Lois Rodríguez, titular de la Notaría Pública número 09 del Distrito Judicial de Querétaro, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00524837/0002 de fecha 06 de junio de 2017, en la que hace constar la transmisión de propiedad a título gratuito que otorga el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de propietario a favor de Municipio de Querétaro, el predio identificado como Fracción 2 resultante de la Subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

7. Mediante Oficio Número SSPM/DAAP/214/2021, de fecha 12 de febrero de 2021, asignado por el Director de Aseo y Alumbrado Público signado por el Lic. Víctor Alfí Cadena Romero, emite el Opinión Técnica y de Servicio para la Autorización de recepción de Obra correspondiente a la vialidad denominada "Boulevard Misión de San Francisco", ubicada en la Fracción 2 resultante de la Subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, toda vez que las instalaciones de Alumbrado Público cumplen con las normas establecidas en Manual de Alumbrado Público

TRANSITORIO PRIMERO: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro 2015 – 2018 con fecha de 20 de octubre de 2015, Año I, No. 1 Tomo II, la publicación en "La Sombra de Arteaga" el periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro con fecha de 04 de diciembre de 2015 Tomo CXLVIII No. 91 y la publicación en "La Sombra de Arteaga" el periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro con fecha de 11 de diciembre de 2015 Tomo CXLVIII No. 93.

TRANSITORIO TERCERO: Mediante Escritura Pública Número 28,756 de fecha 01 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría número 09 del Distrito Judicial de Querétaro e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios: 00524837/0004 y 00524837/0005 de fecha 30 de junio de 2017, se protocoliza la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, con número de Expediente 023/15 de fecha 30 de julio de 2015, en la que se acuerda otorgar la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de la sección de vialidad a desarrollarse en el predio identificado como Fracción 2 resultante de la Subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.

10. El pago por emisión de Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización por la cantidad de \$6,828.00 (Seis mil ochocientos veintiocho pesos 00/100 M.N.) fue cubierto acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-396932 de fecha 03 de agosto de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal.

11. Mediante Escritura Pública número 27,482 de fecha 08 diciembre de 2015, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 09 del Distrito Judicial de Querétaro e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios: 00524836/0001, 00524837/0001 y 00525070/0001 de fecha 14 de diciembre de 2015; se protocoliza la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201500291 de fecha 09 de junio de 2015, relativa a la autorización de Subdivisión el predio identificado como parcela 534, Z-8, P 1/2 del ejido Santa Rosa Jáuregui, con clave catastral 140100123069001, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cuya superficie total es de 54,701.80 m2, en tres fracciones: Fracción 1 superficie 37,828.238 m2, Fracción 2 superficie 6,034.903 m2, Fracción 3 superficie 10,838.659 m2.

12. Mediante Oficio Número SOPM/DO/2120/2020, de fecha 18 de Diciembre de 2020, asignado por el Director de Operaciones el Arq. Rodrigo Vega Maestre, emite las observaciones derivadas de la supervisión realizada a la vialidad.

13. Se firma Minuta de Acuerdo el día 26 de enero de 2021 a las 11:30 horas, para la vialidad denominada "Boulevard Misión de San Francisco", ubicada en la Fracción 2 resultante de la Subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, de acuerdo al recorrido realizado a la vialidad en comento, asistiendo por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano el Arq. Marco Antonio Breceda, por el Departamento de Ingeniería Vial Arturo Cazares Olín, por la Dirección de Aseo y Alumbrado Público el Ing. Francisco R. Méndez Rojas, por la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Nicolás Serena Piedra, por la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos Braulio Alejandro Moreno Reséndiz, por Dirección de Operaciones Rodolfo Bárcenas Arvizu y el propietario el Ing. Alejandro Zendejas Hernández.

14. Mediante Oficio con folio DDU/COU/FC/927/2021, de fecha 16 de febrero de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización de la Vialidad denominada "Boulevard Misión de San Francisco", ubicada en la Fracción 2 resultante de la Subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, las cuales se encuentran ejecutadas conforme al proyecto autorizado y en buen estado de conservación; quedando pendientes la construcción de las banquetas.

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal 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 de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para la vialidad denominada "Boulevard Misión de San Francisco" la cantidad de \$6,149.72 (Seis mil ciento cuarenta y nueve pesos 72/100 M.N.).

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA** a Ing. Alejandro Zendejas Hernández la **Autorización Definitiva para la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización de una sección de la Vialidad denominada "Boulevard Misión de San Francisco"**, ubicada en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal 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 de Entrega Recepción, como se señala en el punto 15 del presente Dictamen Técnico.

3. Una vez autorizado el presente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el promotor debe depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de \$1,412,993.74 (Un millón cuatrocientos doce mil novecientos noventa y tres pesos 74/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización más el 8.74% referente a las partidas pendientes por realizar de banquetas de la Vialidad "Boulevard Misión de San Francisco".

4. Dicha Fianza para garantizar defectos por vicios ocultos de las obras de urbanización de la vialidad en estudio por la mala ejecución de la obra por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de la Autorización Definitiva para la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización de la Vialidad denominada "Boulevard Misión de San Francisco", ubicada en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad.

5. El Propietario queda condicionado a presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, al momento de que se realice la construcción de los Desarrollos Inmobiliarios de los predios que dan frente a esta vialidad, lo siguiente:

- Copia del proyecto de desalojo de aguas pluviales, para el desarrollo de la vialidad emitida, por el organismo operador correspondiente.
- Oficio de Entrega Recepción de instalación Eléctrica de la Comisión Estatal de Electricidad.
- Oficio de Entrega Recepción de la instalación hidrosanitario por el Organismo Operador correspondiente.
- Derivado del oficio SOPM/DO/2120/2020, de fecha 18 de Diciembre de 2020, queda condicionado el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a través de su Representante Legal C. Rosalba Lliana Rodríguez Zarate a desarrollar las banquetas faltantes indicadas en el Plano de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Autorizado con fecha 30 de julio de 2015.

En caso de venta de dichos predios no lo exime de esta obligación.

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, ASÍ COMO AL 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 VIALIDADES, ESTABLECIENDO LO SIGUIENTE: ACUERDO SEXTO. SE AUTORIZA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, PARA QUE OTORQUE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE VIALIDADES, EL RECONOCIMIENTO DE LAS MISMAS, ASÍ COMO LA ENTREGA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN AL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUE NO FORMAN PARTE DE UN FRACCIONAMIENTO. ACUERDO 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: La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **AUTORIZA la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización de una sección de la vialidad denominada “Boulevard Misión de San Francisco”**, ubicada en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

SEGUNDO: El Propietario queda condicionado a presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, al momento de que se realice la construcción de los Desarrollos Inmobiliarios de los predios que dan frente a esta vialidad, lo siguiente:

- Copia del proyecto de desalojo de aguas pluviales, para el desarrollo de la vialidad emitida, por el organismo operador correspondiente.
- Oficio de Entrega Recepción de instalación Eléctrica de la Comisión Estatal de Electricidad.
- Oficio de Entrega Recepción de la instalación hidrosanitario por el Organismo Operador correspondiente.
- Derivado del oficio SOPM/DO/2120/2020, de fecha 18 de Diciembre de 2020, queda condicionado el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a través de su Representante Legal C. Rosalba Lliana Rodríguez Zarate a desarrollar las banquetas faltantes indicadas en el Plano de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Autorizado con fecha 30 de julio de 2015.

En caso de venta de dichos predios no lo exime de esta obligación.

TERCERO: Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal 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 de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para la vialidad denominada “Boulevard Misión de San Francisco” la cantidad de \$6,149.72 (Seis mil ciento cuarenta y nueve pesos 72/100 M.N.).

CUARTO: Una vez autorizado el presente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el promotor debe depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus

oficinas en esta ciudad, por la cantidad \$1,412,993.74 (Un millón cuatrocientos doce mil novecientos noventa y tres pesos 74/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización más el 8.74% referente a las partidas pendientes por realizar de banquetas de la Vialidad “Boulevard Misión de San Francisco”.

QUINTO: Dicha Fianza para garantizar defectos por vicios ocultos de las obras de urbanización de la vialidad en estudio por la mala ejecución de la obra por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de la Autorización Definitiva para la Entrega–Recepción de las Obras de Urbanización de la Vialidad denominada “Boulevard Misión de San Francisco”, ubicada en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de la Parcela 534 Z-8 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad.

El Presente se emite con Fundamento en lo dispuesto por los Artículos 115 Fracciones II Y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 3, 10 Fracción V, 95 Fracción VI, Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, Artículos 1°, 14 Fracción III, 16 Fracciones I, V, VI, VII, IX, XII, XIII y XIX, 17 Fracciones I, II, III, XI y XVIII, 82, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 y 152 del Abrogado Código Urbano Para El Estado de Querétaro, de Conformidad con lo que señala el Artículo Transitorio Sexto del Vigente Código Urbano, al encontrarse prevista el inicio en su formación el Desarrollo Inmobiliario que nos ocupa, durante la vigencia del Primer Cuerpo Normativo invocado.

TRANSITORIOS

PRIMERO. 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.

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo será vinculante para el Propietario 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 ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado, 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, debe 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 Santa Rosa Jáuregui y al Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a través de su Representante Legal C. Rosalba Lliana Rodríguez Zarate .

Querétaro, Querétaro, a 23 de febrero 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; 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 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 09 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 10 de marzo de 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 Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en la ubicado en las Parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con clave catastral 140608202095001 y una superficie de 249,782.591m2.

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 29,976 de fecha 04 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Público Adscrito a la Notaría número 2 de San Juan del Río, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00508815/0004, de fecha 06 de diciembre de 2016, se hace constar el contrato de compraventa que celebran el Doctor Víctor 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., como la parte compradora de la Parcela 106 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, con superficie de 8-11-49.81 Ha.

3. Mediante escritura pública número 53,971 de fecha 6 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito 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 00502780/0003, de fecha 13 de abril de 2018, se hace constar el contrato de compraventa que celebran el Doctor Víctor 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., como la parte compradora de la Parcela 89 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, con superficie de 7-83-11.74 Ha.

4. Mediante escritura pública número 53,970 de fecha 06 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito 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 00530125/0003, de fecha 13 de abril de 2018, se hace constar el contrato de compraventa que celebran el Doctor Víctor 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., como la parte compradora de la Parcela 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, con superficie de 7-56-08.80 Ha.

5. Mediante escritura pública número 27,717 de fecha 26 de noviembre de 2020, pasada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posada, Notario Público Titular de la Notaría número 7 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 00631419/0003, de fecha 01 de marzo de 2021, se hace constar el contrato de compraventa que celebran el Doctor Víctor 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., como la parte compradora de la Parcela 182 Z-1 P1/1, del Ejido Gabriel Leyva, con superficie de 1-47-20.161 Ha.

6. Mediante escritura pública número 44,246 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, del 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.

7. El Desarrollador presenta Cedula de Identificación Fiscal a nombre de: Promociones Industriales de Querétaro, S.A de C.V., con Domicilio en Avenida de la Montaña número 100, 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, con RFC: PIQ960904M89, con actividad de otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios.

8. 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.

9. 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.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP082/18 de fecha 01 de febrero de 2019, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en las Parcelas 89, 98, 106 y 182 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite Dictamen de Uso de Suelo número DUS201800552 de fecha 16 de febrero de 2018, para un Parque Industrial, ubicado 89 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 78,311.74 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202093001.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite Dictamen de Uso de Suelo número DUS201800551 de fecha 14 de febrero de 2018, para un Parque Industrial, ubicado 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 75,600.88 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202093001.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite Dictamen de Uso de Suelo número DUS201800554 de fecha 06 de febrero de 2018, para un Parque Industrial, ubicado 106 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 81,149.81 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202093001.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/065/2019 de fecha 07 de marzo de 2019, emite la Manifestación de Impacto Ambiental para las Parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para una superficie total de 241,280 m2, en donde se incluyen 5 Lotes Industriales y con una vigencia de un año calendario.

15. La Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio Número CEI/SI/DPCH/00133/2020, número de Folios SI0220-79 de fecha 25 de febrero de 2020, emite la validación del Estudio Hidrológico para las Parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/0580/2020 de fecha de fecha 22 de junio de 2020, emite la Ampliación de la Manifestación de Impacto Ambiental para las Parcelas 89 Z-1 P1/2, 98 Z-1 P1, 106 Z-1 P1/2 y 182 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

17. La Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio Número CEI/SI/DPCH/00427/2020, número de folios ST0620-42, ST0620-68 y ST0720-47 de fecha 16 de julio de 2020, emite la Opinión Técnica de los Proyectos Hidráulicos denominados Canal Pluvial 1, Parque

Industrial Querétaro 4ta Fase, Predio Sur Parque Industrial Querétaro, Parque Industrial Querétaro y para las Parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

18. 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 con número de licencia FUS202100122 de fecha 01 de marzo de 2021, para las Parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con las siguientes superficies:

SUPERFICIE DEL PREDIO	TOTAL DEL PREDIO
78,311.74 m2	249,782.591 m2
75,600.880 m2	
81,149.81 m2	
14,720.161 m2	

19. Mediante escritura pública número 3,951 de fecha 04 de marzo de 2021, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público de la Notaría número 24 de esta Demarcación Notarial, instrumento que cuenta con constancia de trámite respecto de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización la Licencia de Fusión de Predios con número de folio FUS202100122 de fecha 01 de marzo de 2021, para las Parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

20. Promociones Industriales de Querétaro S.A de C.V., emite la Factibilidad de auto abasto de agua, de fecha 04 de marzo de 2021, para el Parque Industrial Querétaro 2A, el cual se ubicará en el predio identificado con la clave catastral 140608202095001, resultante de la Fusión de las parcelas 89, 98, 106 y 182 todas Z-1 P/2 del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

21. Personal perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se constituyó el predio identificado con la clave catastral 140608202095001, resultante de la Fusión de las parcelas 89, 98, 106 y 182 todas Z-1 P/2 del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, se realiza visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento cuenta con un avance estimado de 55% de avance en las obras de urbanización

22. Por lo anteriormente señalado, en el antecedente inmediato y Conforme a lo establecido, en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, en su Artículo 26, Fracción XX. Para los casos de los desarrollos inmobiliarios en su modalidad de regularización, ya sea total o parcial, atendiendo al avance de la ejecución de obras de urbanización, la Dirección sancionará con una multa equivalente al presupuesto de obras de urbanización por 3 tantos del porcentaje de avance por el factor correspondiente, de acuerdo a la siguiente tabla:

MULTAS PARA DESARROLLOS HABITACIONALES (RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y FRACCIONAMIENTOS)	FACTOR
Urbanos	
a) Residencial	0.18
b) Medio	0.12
c) Popular	0.06
Campestre	
a) Campestre	0.18
Industrial	
a) Industrial	0.25
Comercial	
a) Comercial y otros no especificados	0.25
b) Mixto	0.25

23. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/214/2021 de fecha 12 de marzo de 2021, emite el Visto Bueno de Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro 2A", ubicado en las Parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con clave catastral 140608202095001 y una superficie de 249,782.591m2., quedando las superficies de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTO PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO 2A			
CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	No LOTES
INDUSTRIAL	234,427.03	93.85%	6
SERVIDUMBRE DE PASO	2,061.03	0.83%	2
PRIVADA LA NORIA	115.78	0.05%	1
DERECHO VÍA FFCC	2,017.22	0.81%	1
SUP. VIALIDADES	11,161.53	4.47%	0
TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	249,782.59	100.00%	10

Así mismo, y 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 el diez por ciento de la superficie total del predio, para equipamiento urbano; lo anterior atendiendo a lo 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 06 de abril de 2017 con el folio inmobiliario 558932/0002 de fecha 24 de mayo de 2017.

Quedando pendiente de transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro mediante escritura pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie 11,161.53 m2, por concepto de vialidades del Fraccionamiento.

24. La Secretaría de Finanzas emite los comprobantes de pago del impuesto predial para para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro 2A", ubicado en las Parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad y son:

- Recibo Oficial Número R-2028586 de fecha 19 de enero de 2021, para la Parcela 89 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva.
- Recibo Oficial Número R-2028588 de fecha 19 de enero de 2021, para la Parcela 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva.
- Recibo Oficial Número R-2028585 de fecha 19 de enero de 2021, para la Parcela 106 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva.
- Recibo Oficial Número R-2028584 de fecha 19 de enero de 2021, para la Parcela 182 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible medite oficio DDU/COU/FC/1482/2021 de fecha 17 de marzo de 2021, Autoriza el Alineamiento Vial, con una Sección de paramento a paramento de 16.50m., para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro 2A", ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001

26. Referente a la Nomenclatura propuesta por el promotor para la vialidad de nueva creación para el Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro 2A", ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Prolongación Industria Minera

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

- Prolongación Industria Minera

27. El Desarrollador debe cubrir ante la 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 2A", ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, 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 2A"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD APROXIMADA EN ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$737.57	\$73.48	
Prolongación Industria Minera	648.99	\$4,425.43	\$293.95	\$4,719.38
TOTAL				\$4,719.38

(Cuatro mil setecientos diecinueve pesos 38/100 M.N.)

28. El Desarrollador presenta presupuesto de Obras de Urbanización, con las siguientes partidas: Preliminares, Terracerías, Pavimentos, Banquetas, Guarniciones, Alumbrado Público, Señalización, Obras de cabecera, Drenaje sanitario, Drenaje pluvial, Agua potable, Red eléctrica de alta, media y baja tensión, Red de voz y datos y para para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de los derechos de Supervisión del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro 2A", ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN, DEL FRACCIONAMIENTO "PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO 2A"			
\$14,465,609.93	x	1.875%	\$ 271,230.18
TOTAL.			\$ 271,230.18

(Doscientos setenta y un mil doscientos treinta pesos 18/100 M.N.)

29. 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 Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Industrial, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como "Parque Industrial Querétaro 2A", ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, la siguiente cantidad:

SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL FRACCIONAMIENTO "PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO 2A"

Superficie Vendible Industrial.	234,427.03 M²	X	\$39.43	\$9,244,114.18
TOTAL				\$9,244,114.18

(Nueve millones doscientos cuarenta y cuatro mil ciento catorce pesos 18/100 M.N.)

30. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, la cantidad de \$7,827.41 (Siete mil ochocientos veintisiete pesos 41/100 M.N.).

31. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, la cantidad de \$7,827.41 (Siete mil ochocientos veintisiete pesos 41/100 M.N.).

32. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, la cantidad de \$7,827.41 (Siete mil ochocientos veintisiete pesos 41/100 M.N.).

33. 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 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 89, 98, 106 y 182 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, la cantidad de \$2,236.91 (Dos Mil doscientos pesos 52/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/1446/2021, de fecha 19 de marzo de 2021, se informa que el día 19 de marzo de 2020, 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 Autorización la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de Tipo Industrial conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en la ubicado en las Parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con clave catastral 140608202095001 y una superficie de 249,782.591m2.

Lo anterior con fundamento en el 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.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- 1.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, 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 “Parque Industrial Querétaro 2A”,** ubicado el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
- 2.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., la Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro 2A”,** ubicado el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, como se señala en el Considerando 115, del presente Estudio Técnico, como se señala en el Considerando 23 del presente Documento.

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado como “Parque Industrial Querétaro 2A”**, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización debe solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160, del Código Urbano del Estado de Querétaro; 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. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado como “Parque Industrial Querétaro 2A”**, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia, que la establecida, en Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento, 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, no se podrá realizar venta de lotes, hasta que el desarrollador presente los pagos de los derechos e impuestos establecido en el presente documento.

5. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., la Nomenclatura de la Vialidad de nueva creación, del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado como “Parque Industrial Querétaro 2A”**, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, como se señala en el Considerando 26, del presente Estudio Técnico.

6. Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor debe transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de Vialidades una superficie de 11,161.53 m2., como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 23, del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento, en un plazo no mayor a 180 días, contados a partir al día siguiente de su aprobación por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

7. 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, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Por ejecutar Obras De Urbanización sin contar, con la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización en el Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 22, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Nomenclatura de la Vialidad de nueva creación, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 27, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 28, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto de Superficie Vendible Industrial del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, 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 2A”, 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 Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 31, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 32, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 33, del presente Estudio Técnico.

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

8. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 120 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento, 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 para el Fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
9. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la autorización del presente documento:
 - Dictamen de Uso de Suelo, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, donde se contenga la superficie de 249,782.591 m2, para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
 - La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de la Escritura pública número 3,951 de fecha 04 de marzo de 2021, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público de la Notaría número 24 de esta Demarcación Notarial, relativo a la Licencia de Fusión de Predios con número FUS202100122 de fecha 01 de marzo de 2021, para las Parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
 - Dictamen de Impacto Vial emitido por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
 - Proyecto del suministro de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitido por el organismo operador, para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
 - Dictamen previo de obra emitido por la Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
 - Proyectos para el suministro de energía eléctrica autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
 - Proyecto de alumbrado público emitido por la Secretaría de Servicios Públicos para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
 - Deslinde catastral emitido por la Dirección Municipal de Catastro, el cual debe estar protocolizado e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Comercio del Estado de Querétaro.

- Fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por una 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 del Fraccionamiento.

10. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
11. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deben ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
14. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta debe 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.
15. El Promotor debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
16. El Promotor debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.
17. 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.
18. 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.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, 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 “Parque Industrial Querétaro 2A”,** ubicado el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., la Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro 2A”,** ubicado el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-

1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, como se señala en el Considerando 115, del presente Estudio Técnico, como se señala en el Considerando 23 del presente Documento.

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado como “Parque Industrial Querétaro 2A”**, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización debe solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160, del Código Urbano del Estado de Querétaro; 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. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado como “Parque Industrial Querétaro 2A”**, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia, que la establecida, en Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento, 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, no se podrá realizar venta de lotes, hasta que el desarrollador presente los pagos de los derechos e impuestos establecido en el presente documento.

QUINTO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A de C.V., la Nomenclatura de la Vialidad de nueva creación, del Fraccionamiento de Tipo Industrial Denominado como “Parque Industrial Querétaro 2A”**, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001, como se señala en el Considerando 26, del presente Estudio Técnico.

SEXTO. Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor debe transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de Vialidades una superficie de 11,161.53 m2., como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 23, del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento, en un plazo no mayor a 180 días, contados a partir al día siguiente de su aprobación por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

SÉPTIMO. 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, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Por ejecutar Obras De Urbanización sin contar, con la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización en el Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 22, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Nomenclatura de la Vialidad de nueva creación, para el Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 27, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 28, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto de Superficie Vendible industrial del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, 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 2A”, 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 Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 31, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 32, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento de Tipo Industrial “Parque Industrial Querétaro 2A”, como se señala en el Considerando 33, del presente Estudio Técnico.

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

OCTAVO. El Desarrollador debe de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 120 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento, 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 para el Fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.

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

- Dictamen de Uso de Suelo, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, donde se contenga la superficie de 249,782.591 m2, para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de la Escritura pública número 3,951 de fecha 04 de marzo de 2021, pasada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público de la Notaría número 24 de esta Demarcación Notarial, relativo a la Licencia de Fusión de Predios con número FUS202100122 de fecha 01 de marzo de 2021, para las Parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2 del Ejido Gabriel Leyva, perteneciente a la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- Dictamen de Impacto Vial emitido por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
- Proyecto del suministro de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitido por el organismo operador, para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
- Dictamen previo de obra emitido por la Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
- Proyectos para el suministro de energía eléctrica autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.
- Proyecto de alumbrado público emitido por la Secretaría de Servicios Públicos para el Fraccionamiento conocido como “Parque Industrial Querétaro 2A”, ubicado en el predio resultante de la fusión de parcelas 106 Z-1 P1/2, 182 Z-1 P1, 89 Z-1 P1/2 y 98 Z-1 P1/2, del Ejido Gabriel Leyva, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 249,782.591 m2, e identificado con la clave catastral: 140608202095001.

- Deslinde catastral emitido por la Dirección Municipal de Catastro, el cual debe estar protocolizado e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Comercio del Estado de Querétaro.
- Fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por una 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 del Fraccionamiento.

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

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

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

DÉCIMO CUARTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta debe 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-SEDES-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 QUINTO. El Promotor debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

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

DÉCIMO SEPTIMO. 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 OCTAVO. 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.

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.

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 aprobación por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

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 22 de marzo de 2021

A t e n t a m e n t e

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo celebrada el 13 de abril de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo que autoriza la actualización de la tarifa para el ejercicio 2021, de los servicios públicos municipales de recolección y traslado de residuos sólidos urbanos no peligrosos generados en el Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN II Y III, INCISO C) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIONES I Y IV, 38 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 23 FRACCIÓN III, 32, 33 Y 34 DEL REGLAMENTO DE CONCESIONES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y:

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

1. El artículo 115 fracción II de la 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 del 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. De acuerdo a la disposición de la fracción III inciso c del artículo 115 Constitucional, los Municipios tendrán a su cargo el servicio público de limpia, recolección, tratamiento y disposición final de residuos, facultando previo acuerdo de su ayuntamientos, a coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan. De igual forma la fracción IV inicio c, de dicho artículo, señala que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso, los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.
3. De conformidad con lo señalado en el artículo 30 fracciones I y IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que refiere que los Ayuntamientos son competentes para autorizar la contratación y concesión de obras y servicios públicos municipales, en los términos de sus reglamentos.
4. En el artículo 4 del Reglamento de Concesiones del Municipio de Querétaro, refiere la competencia del Ayuntamiento, entre otras, la de otorgar concesiones para la prestación de los servicios públicos municipales; otorgar concesiones para explotación, uso y aprovechamiento de bienes del dominio público municipal; autorizar la suscripción de los títulos de concesión al Presidente Municipal, Secretario del Ayuntamiento y a un Síndico Municipal, para la eficaz prestación de los servicios públicos o explotación, uso y aprovechamiento de bienes del dominio público; aprobar los términos, condiciones, plazos, prórrogas y modificaciones de las concesiones.
5. En Sesión Extraordinaria de cabildo de fecha 11 de febrero de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se declara la imposibilidad e inconveniencia municipal para realizar el servicio de tratamiento de los residuos sólidos urbanos municipales, se autoriza la concesión del servicio de tratamiento de residuos sólidos urbanos y autorizar otorgar en comodato para la eficiencia del mismo, el predio ubicado dentro de la zona de protección del relleno sanitario con clave catastral 140100128574010.
6. En este sentido, el 8 de abril de 2016, se suscribió el Título de concesión entre el Municipio de Querétaro y la empresa denominada RED RECOLECTOR, SA. DE C.V., para la prestación de servicios públicos municipales de recolección y traslado de residuos urbanos no peligrosos generados en el Municipio de Querétaro, estableciéndose en la especificación general Quinta del referido Título, relativo al plazo, términos y condiciones, dicho plazo está fijado por el Honorable Ayuntamiento y será de quince años, contados a partir del 8 de agosto de 2016, que es la fecha en que debió dar inicio de la prestación del servicio público concesionado, establecido en la especificación general Séptima del Título de concesión aquí referido.

7. En la especificación general Décimo Tercera, se encuentra contemplado el *régimen tarifario*, especificando el mecanismo o las fórmulas para su determinación o ajuste, contraprestaciones y modalidades, se estableció que el la tarifa propuesta por el concesionario a cobrar al Municipio de Querétaro, se determinaría siempre sobre bases técnicas que permitan al propio concesionario obtener utilidades dentro del término de la vigencia de la concesión, así como realizar, nuevas inversiones en equipo y material para la prestación de los servicios objeto de la referida concesión.

8. De acuerdo a lo informado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, refiere que el 23 de octubre de 2020, el Representante Legal de la empresa RED RECOLECTOR, SA. DE C.V., solicitó a dicha Secretaría, la actualización de la tarifa para el año 2021. El 3 de noviembre de 2020, la concesionaria informa de un error involuntario rectificando el contenido de su propuesta original.

9. Mediante escrito de fecha 11 de diciembre de 2020, suscrito por el Representante Legal de la Empresa RED RECOLECTOR, S.A DE C.V., José Luis Cabañez Leal, por medio del cual manifiesta la aceptación expresa de la tarifa referida en el considerando anterior, ya que la misma se realizó en base al contrato de concesión de los servicios públicos municipales de recolección de residuos sólidos urbanos no peligrosos generados en el municipio de Querétaro.

10. Mediante oficio SSPM/006/2021 de fecha 11 de enero de 2021, suscrito por la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, M. en A.P. Alejandra Haro de la Torre, por medio del cual emite la opinión técnica respecto de las tarifas 2021 de los servicios públicos municipales de recolección y traslado de residuos sólidos urbanos no peligrosos generados en el Municipio de Querétaro, otorgado en favor de la empresa RED RECOLECTOR, S.A DE C.V., respecto a la actualización de la tarifa anual solicitada por la empresa, manifestando que en términos de la Cláusula Quinta, incisos h), i) del Título de Concesión de referencia, emiten dicha opinión con el apoyo de las áreas competentes, **misma que a continuación se describe**. Formándose para tal efecto el expediente número CG/379/DPC/2021, en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento.

...

Análisis y Opinión Técnica:

Las áreas competentes de esta Secretaría formularon el presente dictamen que someto a su consideración, para que en términos de lo dispuesto en el Contrato y/o Título de Concesión y conforme al mecanismo previsto en el apartado Décimo Tercero del citado instrumento legal, se autorice el factor de actualización y la tarifa aplicable al ejercicio fiscal 2021 del servicio concesionado de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de Querétaro, conforme a lo siguiente:

“ESPECIFICACIONES GENERALES.

...

DÉCIMO TERCERO. ...

El mecanismo o la fórmula para el ajuste de tarifa o modalidad de servicio que el “CONCESIONARIO” propuso en la propuesta económica presentada en el proceso de licitación LPN-004/2016 y el cual está aceptado y reconocido por el “MUNICIPIO DE QUERÉTARO”, siendo el siguiente:

$$FA = (0.50) \times \frac{M1}{M0} + (0.15) \times \frac{C1}{C0} + 0.10 \times \frac{I1}{I0} + (0.25) \times \frac{X1}{X0} +$$

Dónde:

FA: Factor de Actualización

M1: Salario Mínimo Oficial de la zona para el periodo 1¹

M0: Salario Mínimo Oficial de la zona para el periodo 0

C1: Precio de Diésel para el periodo 1²

C0: Precio de Diésel para el periodo 0

I1: Índice Nacional de Precios al Consumidor para el periodo 1³

I0: Índice Nacional de Precios al Consumidor para el periodo 0

X1: Tipo de Cambio Promedio Peso-Dólar Estadounidense para el periodo 1⁴

X2: Tipo de Cambio Promedio Peso-Dólar Estadounidense para el periodo 0

Periodo 1: Año Nuevo

Periodo 0: Año Anterior

FÓRMULA DE ACTUALIZACIÓN DE TARIFA

$$T1 = FA \times T0$$

Dónde:

T1: Tarifa para el nuevo periodo

FA: Factor de Actualización

T0: Tarifa para el periodo anterior

En caso de variación porcentual en el INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) en el periodo de evaluación resultará mayor al factor FA, se aplicará el INPC como factor de Actualización como se detalla en la siguiente fórmula:

$$FA = \frac{I1}{I0}$$

Dónde:

I1: Índice Nacional de Precios al Consumidor para el periodo 1

I0: Índice Nacional de Precios al Consumidor para el periodo 0

Los componentes que se consideraron en el cálculo de factor FA son aquellas variables o datos de conocimiento público y que reflejan con suficiente aproximación de la variación que pudieran tener los insumos que afectan la estructura de costos.

Para el cálculo del factor de actualización se emplean los últimos datos publicados en el Diario Oficial de la Federación al 10 de diciembre del 2020.

M1: \$ 123.22, Salario Mínimo Oficial de la zona para el año 2020

M0: \$102.68, Salario Mínimo Oficial de la zona para el año 2019

C1: \$18.25, Precio de Diesel para el mes de noviembre 2020

C0: \$21.24, Precio de Diesel para el mes de noviembre 2019

I1: \$108.856, Índice Nacional de Precios al Consumidor para el mes de noviembre 2020

I0: \$105.346, índice Nacional de Precios al Consumidor para el mes de noviembre 2019

X1: \$20.4404, Tipo de Cambio Promedio Peso-Dólar Estadounidense para el mes de noviembre 2020

X2: \$19.3155, Tipo de Cambio Promedio Peso-Dólar Estadounidense para el periodo noviembre 2019

Quedando de la siguiente manera:

$$FA = 0.50 \times \left(\frac{123.22}{102.68}\right) + 0.15 \times \left(\frac{18.25}{21.24}\right) + 0.10 \times \left(\frac{108.856}{105.346}\right) + 0.25 \times \left(\frac{20.4404}{19.3155}\right)$$

$$FA = 1.0967$$

En caso de variación porcentual en el INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) en el periodo de evaluación resultará mayor al factor FA, se aplicará el INPC como factor de Actualización como se detalla en la siguiente fórmula.

$$FA = \frac{I1}{I0} = \frac{108.856}{104.503}$$

$$FA = 1.0333$$

Fórmula de actualización de tarifa aplicada con el FA=1.0967, al resultar este mayor que el INPC=1.0333

$$T1 = FA \times T0$$

Dónde:

T1: Tarifa para el nuevo periodo

FA: Factor de Actualización

T0: Tarifa para el periodo anterior

$$T1 = 1.0967 \times \$616.61$$

$$T1 = \$676.29$$

Conforme al análisis expuesto, es procedente determinar que la tarifa propuesta por tonelada de residuos para el periodo fiscal 2021 debe de ser \$ 676.29 (seiscientos setenta y seis pesos 29/100 M.N.), antes del Impuesto por el Valor Agregado, por los servicios públicos municipales de recolección y traslado de residuos sólidos urbanos no peligrosos generados en el Municipio de Querétaro, Qro.

11. En relación de lo anterior, el Secretario del Ayuntamiento envió el oficio SAY/0445/2021 al Secretario de Finanzas, Lic. Francisco José Martínez Domínguez, por medio del cual se adjunta la opinión técnica elaborada por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que con fundamento en el artículo 3 fracción III del Reglamento de Concesiones del Municipio de Querétaro, emita su opinión financiera al respecto, ya que dicha dependencia le corresponde proponer las tarifas que deberán cobrarse por la prestación del servicio público concesionado, de conformidad con los dictámenes técnicos que al efecto realicen las dependencias municipales del área en la cual se pretende realizar una concesión.

12. Al respecto, la Coordinación Técnica de la Secretaría de Finanzas, informo mediante oficio SF/CT/85/2021, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el 24 de febrero de 2021, por el que informa que dentro del Presupuesto de Egresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2021, se tiene considerada una partida presupuestal denominada “recolección de basura”.

13. Por oficio SSPM/DAAP/432/2021 suscrito por el Director de Aseo y Alumbrado Público, Lic. Víctor Alí Cadena Romero, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 23 de marzo de 2021, por el que remite el escrito de fecha 4 de marzo de 2021, suscrito por el representante Legal de empresa José Luis Cabañez Leal, por medio del cual informa que la tarifa propuesta que debe aplicarse es la cantidad de \$676.29 (seiscientos setenta y seis pesos con 29/100 M.N) más IVA, por cada una de las toneladas recolectadas de residuos sólidos urbanos no peligrosos generados en la Ciudad de Querétaro. Manifestando que la actualización de la tarifa, es un ajuste del precio por tonelada recolectada, poniendo con ello al día los costos de operación por la recolección y traslado de residuos urbanos no peligrosos generados en el Municipio de Querétaro, que permite tener un equilibrio entre el costo del servicio y una utilidad legal y contractual. Aunado a lo anterior, en el año 2020 se le dio una plantilla de trabajadores de un 16% de aumento en sus percepciones y en 2021 se otorgó un aumento del 15%.

14. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento remitió el expediente referido a la Comisión de Gobernación, para su estudio y consideración.

15. En base a lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Gobernación, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma y en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, en el Eje 4, denominado Municipio con calidad de vida y futuro, el cual tiene como objetivo de gobierno, mejorar la infraestructura de las obras y hacer más eficientes los servicios públicos municipales para brindar una atención de calidad a la población, que permita satisfacer sus necesidades de manera óptima, a través de la implementación de medidas para el mantenimiento permanente y el aseguramiento de su funcionalidad, por lo que en este sentido se considera viable autorizar la actualización de la tarifa para el ejercicio 2021, de los servicios públicos municipales de recolección y traslado de residuos sólidos urbanos no peligrosos generados en el Municipio de Querétaro...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I inciso 2) del Orden del Día, por mayoría de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO. Se autoriza la Actualización de la Tarifa para el ejercicio 2021, de los Servicios Públicos Municipales de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos no peligrosos generados en el Municipio de Querétaro, en términos del considerando 10 del presente acuerdo, así como del anexo único que forma parte integral del presente acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que dé seguimiento a las condiciones, derechos y obligaciones derivados del presente acuerdo, respecto al servicio público municipal de recolección y traslado de residuos sólidos urbanos no peligrosos generados en el Municipio de Querétaro, asimismo, se instruye para que haga una revisión, análisis y determinación de la tarifa en cuanto al incremento anual de la misma, esto en razón, de los costos que la empresa hace anualmente.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno, para que a través de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, a la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración y Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que de manera conjunta, realicen un análisis jurídico, financiero, técnico y administrativo, respecto a la desindexación de los salarios mínimos contemplados en el mecanismo de la tarifa, que se encuentra considerado en el apartado de especificaciones generales Décimo Tercero, relativo al régimen tarifario, para determinar la procedencia de sustituir los factores “salario mínimo oficial de la zona”, por Unidas de Medida y Actualización (UMA).

CUARTO. Una vez concluidos los trabajos a que se refiere el Resolutivo anterior, se instruye dar a conocer los resultados de dicho análisis, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, y en su caso, someter a la consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la aprobación de la Modificación al Título de Concesión de referencia.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, dependencia rectora de dicha concesión, el seguimiento a los trabajos a que se refiere el Resolutivo Tercero del presente acuerdo, así como coordinarse con las Dependencias involucradas y llevar a cabo las gestiones que sean necesarias respecto a la modificación del Título de Concesión a que se hace referencia en el Resolutivo Tercero de este acuerdo.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y a la Secretaría de Finanzas, den seguimiento y cumplimiento a las obligaciones a cargo del Municipio de Querétaro contenidas en el presente acuerdo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de las Secretarías de Servicios Públicos Municipales, de Finanzas, de Administración, General de Gobierno, a la Oficina del Abogado General, al Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro y al representante legal de la empresa denominada RED RECOLECTOR, SA. DE C.V.

ANEXO ÚNICO



Secretaría de Servicios Públicos Municipales
Oficina de la Secretaría
Oficio: SSPM/006/2021
Asunto: Se emite Opinión Técnica
Tarifa 2021 Red Recolector, S.A. de C.V.

Querétaro, Qro., a 11 de enero de 2021

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

A través de este medio reciba un cordial saludo, asimismo, en relación al Título de Concesión de los "Servicios Públicos Municipales de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de Querétaro, Qro.", otorgado en favor de la Empresa Red Recolector, S.A. de C.V., respecto a la actualización de la tarifa anual solicitada por la citada empresa, manifiesto a usted lo siguiente.

- Mediante oficio sin número recibido el 23 de octubre de 2020, la empresa Red Recolector, S.A. de C.V. solicitó la actualización de tarifa para el año 2021.
- En Oficio sin número recibido en esta Secretaría el 03 de noviembre de 2020, la concesionaria advierte un error involuntario rectificando el contenido de su propuesta inicial.
- A través del oficio SSPM/DAAP/1216/2020, recibido por la concesionaria el 12 de noviembre de 2020, el titular de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público le requiere a la empresa corregir los datos utilizados en la fórmula para el cálculo del factor de actualización.
- Mediante oficio original sin número, recibido el 13 de noviembre de 2020, la empresa Red Recolector, S.A. de C.V., emite respuesta al oficio SSPM/DAAP/1216/2020, estableciendo un nuevo factor de actualización, así como su tarifa final para el año 2021.
- Realizado el análisis correspondiente, el titular de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público notificó al Concesionario a través del diverso oficio SSPM/DAAP/1456/2020, la determinación del factor de actualización y la tarifa definitiva aplicable al ejercicio fiscal 2021, en términos de lo que en el mismo documento se señala, el cual fue recibido por la empresa en fecha 4 cuatro de enero de 2021.

CENTRO CÍVICO,
Blvd. Bernardo Quintana 10 000
Fracc. Centro Sur, Querétaro, Qro., C.P. 76090

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en la cláusula Quinta incisos h) e i) del Título en cuestión, que a la letra indican:

"QUINTA. Consideraciones económicas. Para efectos de las consideraciones económicas de la tarifa y sistema de actualización, mencionados en el artículo décimo tercero del presente contrato y/o Título de Concesión y entregadas por el "CONCESIONARIO" en la propuesta económica al procedimiento de licitación número LPN-004/2016, la cual es agregada al presente instrumento y pasa a formar parte del mismo como Anexo 11, "AMBAS PARTES" deberán tomar en cuenta lo siguiente:

- h) En el caso del sistema de actualización de tarifa expresado en el artículo décimo tercero del presente contrato y/o Título de Concesión, el "CONCESIONARIO" deberá presentar anualmente, a partir del año 2016 dos mil dieciséis, durante los meses de octubre y noviembre de cada año, la debida actualización de tarifa, para el siguiente año calendario de acuerdo al cálculo realizado, con la fórmula de actualización de tarifa expresada en las especificaciones generales del presente contrato y/o Título de Concesión bajo el rubro décimo tercero, y éste último contará con 30 treinta días naturales para emitir la autorización correspondiente. En caso de no haber respuesta alguna durante este periodo por parte del "MUNICIPIO DE QUERÉTARO", la actualización de la tarifa se dará por autorizada de manera automática.*
- i) La nueva tarifa (con el sistema de actualización realizado) entrará en vigor a partir del día 01 primero de enero del año siguiente al de la fecha de presentación del escrito de que habla el inciso que antecede. ..."*

Análisis y Opinión Técnica:

Las áreas competentes de esta Secretaría formularon el presente dictamen que someto a su consideración, para que en términos de lo dispuesto en el Contrato y/o Título de Concesión y conforme al mecanismo previsto en el apartado Décimo Tercero del citado instrumento legal, se autorice el factor de actualización y la tarifa aplicable al ejercicio fiscal 2021 del servicio concesionado de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de Querétaro, conforme a lo siguiente:

"ESPECIFICACIONES GENERALES.

...
DÉCIMO TERCERO. ...

El mecanismo o la fórmula para el ajuste de tarifa o modalidad de servicio que el "CONCESIONARIO" propuso en la propuesta económica presentada en el proceso de licitación LPN-004/2016 y el cual está aceptado y reconocido por el "MUNICIPIO DE QUERÉTARO", siendo el siguiente:

$$FA = (0.50) \times \frac{M1}{M0} + (0.15) \times \frac{C1}{C0} + 0.10 \times \frac{I1}{I0} + (0.25) \times \frac{X1}{X0} +$$

FA: Factor de Actualización

M1: Salario Mínimo Oficial de la zona para el periodo 1¹

M0: Salario Mínimo Oficial de la zona para el periodo 0

C1: Precio de Diesel para el periodo 1²

C0: Precio de Diesel para el periodo 0

I1: Índice Nacional de Precios al Consumidor para el periodo 1³

I0: Índice Nacional de Precios al Consumidor para el periodo 0

X1: Tipo de Cambio Promedio Peso-Dólar Estadounidense para el periodo 1⁴

X2: Tipo de Cambio Promedio Peso-Dólar Estadounidense para el periodo 0

Periodo 1: Año Nuevo

Periodo 0: Año Anterior

FÓRMULA DE ACTUALIZACIÓN DE TARIFA

$$T1 = FA \times T0$$

Dónde:

T1: Tarifa para el nuevo periodo

FA: Factor de Actualización

T0: Tarifa para el periodo anterior

En caso de variación porcentual en el INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) en el periodo de evaluación resultará mayor al factor FA, se aplicará el INPC como factor de Actualización como se detalla en la siguiente fórmula:

$$FA = \frac{I1}{I0}$$

Dónde:

I1: Índice Nacional de Precios al Consumidor para el periodo 1

I0: Índice Nacional de Precios al Consumidor para el periodo 0

Los componentes que se consideraron en el cálculo de factor FA son aquellas variables o datos de conocimiento público y que reflejan con suficiente aproximación de la variación que pudieran tener los insumos que afectan la estructura de costos."

Para el cálculo del factor de actualización se emplean los últimos datos publicados en el Diario Oficial de la Federación al 10 de diciembre del 2020.

M1: \$ 123.22, Salario Mínimo Oficial de la zona para el año 2020

M0: \$102.68, Salario Mínimo Oficial de la zona para el año 2019

C1: \$18.25, Precio de Diesel para el mes de noviembre 2020

C0: \$21.24, Precio de Diesel para el mes de noviembre 2019

I1: \$108.856, Índice Nacional de Precios al Consumidor para el mes de noviembre 2020

I0: \$105.346, índice Nacional de Precios al Consumidor para el mes de noviembre 2019

X1: \$20.4404, Tipo de Cambio Promedio Peso-Dólar Estadounidense para el mes de noviembre 2020

X2: \$19.3155, Tipo de Cambio Promedio Peso-Dólar Estadounidense para el periodo noviembre 2019

Quedando de la siguiente manera:

$$FA = 0.50 \times \left(\frac{123.22}{102.68} \right) + 0.15 \times \left(\frac{18.25}{21.24} \right) + 0.10 \times \left(\frac{108.856}{105.346} \right) + 0.25 \times \left(\frac{20.4404}{19.3155} \right)$$

$$FA = 1.0967$$

En caso de variación porcentual en el INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) en el periodo de evaluación resultará mayor al factor FA, se aplicará el INPC como factor de Actualización como se detalla en la siguiente fórmula.

$$FA = \frac{I1}{I0} = \frac{108.856}{104.503}$$

$$FA = 1.0333$$

Fórmula de actualización de tarifa aplicada con el FA=1.0967, al resultar este mayor que el INPC=1.0333

$$T1 = FA \times T0$$

Dónde:

T1: Tarifa para el nuevo periodo

FA: Factor de Actualización

T0: Tarifa para el periodo anterior

$$T1 = 1.0967 \times \$616.61$$

$$T1 = \$676.29$$

Conforme al análisis expuesto, es procedente determinar que la tarifa propuesta por tonelada de residuos para el periodo fiscal 2021 debe de ser \$ 676.29 (seiscientos setenta y seis pesos 29/100 M.N.), antes del Impuesto por el Valor Agregado, por los servicios públicos municipales de recolección y traslado de residuos sólidos urbanos no peligrosos generados en el Municipio de Querétaro, Qro¹.

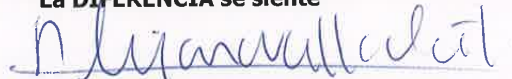
Es importante hacer notar que la presente actualización de tarifa se realiza en los términos vigentes del Contrato y/o Título de Concesión; sin embargo, del minucioso análisis realizado se observa que el incremento de los Salarios Mínimos considerados dentro de la fórmula, impactan de manera directa en las actualizaciones de la Tarifa, por lo que se pone a consideración la posibilidad de realizar una revisión del instrumento legal de origen, y valorar la substitución de los factores Salario Mínimo por Unidades de Medida y Actualización (UMA), toda vez que los incrementos al salario mínimo autorizados para esta anualidad, así como el comportamiento de aumentos históricos y previsibles para los próximos ejercicios fiscales, impactarán en las actualizaciones de tarifas de los ejercicios fiscales siguientes, que devendrán en una falta de equilibrio económico y afectación a las finanzas públicas del Municipio de Querétaro.

Por todo lo anterior, solicito de Usted tenga a bien realizar lo conducente para la autorización de Tarifa que se somete a su consideración.

Sin otro particular, le reitero mi consideración y respeto.

Atentamente

"La DIFERENCIA se siente"



M. en A.P. Alejandra Haro de la Torre

Secretaria de Servicios Públicos Municipales

C.c.p. Lic. Luis Bernardo Nava Guerrero – Presidente Municipal / Para conocimiento.
Lic. Francisco José Martínez Domínguez - Secretario de Finanzas / Para conocimiento.
Lic. Ana María Osornio Arellano - Secretaria de Administración / Para conocimiento.
Lic. Marcia Araceli Olvera Contreras - Titular de la Unidad Técnica / Para conocimiento.
Lic. Víctor Alí Cadena Romero - Director de Aseo y Alumbrado Público / Para conocimiento.
Lic. Humberto Ortiz Guevara - Director Administrativo / Para conocimiento.
Ing. Andrea Cota Martínez - Coordinadora de Evaluación y Supervisión / Para conocimiento.
Archivo. AHT/VACR/ACM/ilc*

¹ Tabla de Salarios Mínimos Generales y Profesionales por Áreas Geográficas, Comisión Nacional de los Salarios Mínimos

<https://www.gob.mx/conasami/documentos/tabla-de-salarios-minimos-generales-y-profesionales-por-areas-geograficas>

² Precios de gasolina y diésel, Comisión Reguladora de Energía

<https://www.gob.mx/cre/articulos/precios-vigentes-de-gasolina-y-diesel>

³ Precios al consumidor, Banco de México

<https://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarCuadro&idCuadro=CP154&locale=es>

⁴ Tipo de Cambio Promedio Peso-Dólar Estadounidense

<https://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?sector=6&accion=consultarCuadro&idCuadro=CF86&locale=es>

Anexos

ANEXO

Capturas de pantalla de los sitios consultados para la obtención de los datos empleados para el mecanismo de actualización

Salario Mínimo Oficial de la zona para el periodo 0

www.gob.mx/cms/uploads/attachment/data/file/426395/2019_Salarios_Minimos.pdf



STPS
SECRETARÍA DEL TRABAJO
Y PREVISIÓN SOCIAL



SALARIOS MÍNIMOS
COMISIÓN NACIONAL
DE LOS SALARIOS MÍNIMOS

Vigentes a partir del 1º de enero del año 2019

SALARIOS MÍNIMOS				
Pesos diarios			Porcentaje	Pesos diarios
Área Geográfica	Monto vigente 2018	Monto Independiente de Recuperación (MIR)	Aumento por fijación (%)	Vigente a partir del 1º de enero de 2019
General	88.36	9.43	5	102.68
Zona Libre de la Frontera Norte	88.36	79.94	5	106.72

Salario Mínimo Oficial de la zona para el periodo 1

www.gob.mx/cens/uploads/attachment/data/526051/Tabla_de_salarios_m_nimos_vigentes_apartir_del_01_de_enero_de_2020.pdf

salarios_m_nimos_vigentes_apartir_del_01_de_enero_de_2020.pdf 2 / 4

TRABAJO SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL

CONASAMI COMISIÓN NACIONAL DE LOS SALARIOS MÍNIMOS

SALARIOS MÍNIMOS

Vigentes a partir del 1º de enero del año 2020

Área Geográfica	Pesos diarios		Porcentaje Aumento por fijación (%)	Pesos diarios	
	Montos vigente 2019	Montos independiente de Recuperación (Mili)		Montos vigente 2020	Incremento anual
Zona Libre de la Frontera Norte	\$176.72	\$0.00	5.0%	\$185.56	5%
Resto del país	\$102.68	\$14.67	5.0%	\$123.22	20%

Precio de Diesel para el periodo 0

COMISIÓN REGULADORA DE ENERGÍA

Precios promedio mensuales de diésel, en estaciones de servicio de expendio al público ^{1/2/3/4/}

Pesos por litro

ENTIDAD	2019											
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Querétaro	20.82	21.59	21.75	21.63	21.53	21.33	21.38	21.33	21.34	21.27	21.24	21.37
Quintana Roo	20.35	21.43	21.47	21.18	21.13	20.89	21.11	21.20	21.34	21.23	21.22	21.41
San Luis Potosí	20.61	21.53	21.31	20.99	20.92	20.73	20.81	20.79	20.92	20.82	20.86	21.01
Sinaloa	20.95	21.58	21.85	21.90	21.84	21.62	21.76	21.72	21.76	21.72	21.73	21.85
Sonora	20.62	21.44	21.70	21.42	21.34	21.24	21.36	21.28	21.32	21.37	21.12	21.33

Precio de Diesel para el periodo 1

ENTIDAD	2020											
	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV
Querétaro	21.37	21.40	21.20	20.27	18.92	18.33	18.78	19.41	19.41	19.11	18.66	18.25
Quintana Roo	21.41	21.55	21.23	20.34	19.52	19.40	20.09	20.60	20.66	20.56	20.35	20.03
San Luis Potosí	21.01	21.10	20.78	19.83	18.56	18.28	18.96	19.46	19.41	19.11	18.89	18.66
Sinaloa	21.85	21.87	21.55	20.84	19.83	19.31	20.55	21.10	20.89	20.32	19.65	19.33
Sonora	21.33	21.36	21.22	20.70	19.75	19.18	19.86	20.37	20.32	20.07	19.78	19.46

Índice Nacional de Precios al Consumidor para el periodo 0

Principales índices mensuales Índices de Precios al Consumidor y UDIS		
CP154, Mensual, Sin Unidad, Indices, Base 2Q Jul 2018		
	Oct 2019	Nov 2019
Principales índices		
• Precios al Consumidor (INPC)	104.503	105.346
■ Subyacente	104.572	104.804
Subíndices subyacente y complementarios		

Índice Nacional de Precios al Consumidor para el periodo 1

SISTEMA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Ejemplo fix

SIE-API

Ayuda

English

/ Índices de Precios al Consumidor y UDIS /

Principales índices mensuales - (CP154)

Periodos

Ene 1969 - Nov 2020

Frecuencia

Mensual

Unidades

Sin Unidad

Cifras

Índices

Base

2Q Jul 2018

Exportar:

Exportar cuadro

Exportar series

Análisis

Mis series

(0)

Agregar series

Ver todo

Sep 2020

Oct 2020

Nov 2020

Principales índices

✓

Precios al Consumidor (INPC)

108.114

108.774

108.856

✓

Subyacente

108.474

108.733

108.612

Tipo de Cambio Promedio Peso-Dólar Estadounidense para el periodo 0

Tipo de cambio promedio del período		
Tipos de cambio y resultados históricos de las subastas		
CF86, Mensual, Pesos por Dólar, Tipo de Cambio		
	Oct 2019	Nov 2019
Tipos de Cambio del Peso Mexicano Respecto al Dólar de los EE.UU.A.		
Cotizaciones promedio del mes		
Tipo de cambio para solventar obligaciones pagaderas en moneda extranjera 1/		
● Fecha de determinación (FIX)	19.3242	19.3325
● Fecha de publicación en el Diario Oficial de la Federación	19.3476	19.3155
● Fecha de liquidación (Serie histórica de 1960 a la fecha) 2/	19.3701	19.2931
Tipo de cambio Interbancario 3/		

Tipo de Cambio Promedio Peso-Dólar Estadounidense para el periodo 1

Tipo de cambio promedio del periodo - (CF86)

Periodo:
Ene 1968 - Nov-2020

Frecuencia:
Mensual

Unidades:
Pesos por Dólar

Cifra:
Tipo de Cambio

Exportar:

Exportar cuadro

Exportar series

Analisis:

Mis series (0)

Agregar series

	Sep 2020	Oct 2020	Nov 2020
Tipos de Cambio del Peso Mexicano Respecto al Dólar de los EE.UU.A.			
Cotizaciones promedio del mes			
- Tipo de cambio para solventar obligaciones pagaderas en moneda extranjera 1/			
(F) ☒	Fecha de determinación (PIX)	21.6810	21.2705
(F) ☒	Fecha de publicación en el Diario Oficial de la Federación	21.6688	21.3111
(F) ☒	Fecha de liquidación (Serie histórica de 1960 a la fecha) 2/	21.6450	21.3558

CENTRO CÍVICO,
Blvd. Bernardo Quintana 10 000
Fracc. Centro Sur, Querétaro, Qro., C.P. 76090

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 09 FOJAS ÚTILES EL 14 DE ABRIL DE 2021, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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 Reunión de Trabajo celebrada el 19 de Marzo de 2021, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó por unanimidad de votos el Acuerdo por el que se da cumplimiento a la Sentencia emitida por el Juzgado Segundo Administrativo en Querétaro del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Querétaro, referente al expediente 1036/2018/Q-II, 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, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN I, II, Y III, 108, 110, 112, 129, 130, y 135 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; 144, 149, 151 Y 156 DE LEY DE ENJUICIAMIENTO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 34, 80 Y 83 DE LEY DE AMPARO, REGLAMENTARIA DE LOS ARTÍCULOS 103 Y 107 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; Y 29 DE LA LEY DE PLANEACIÓN PARA EL ESTADO 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. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
4. Por su parte, el artículo 326 Código Urbano del Estado de Querétaro, 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, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. El día 24 de Mayo de 2021, ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por el C. Valdemar Farías Rodríguez, quien solicita el cambio de uso de suelo del predio ubicado en Vicente Acosta número 10, Fraccionamiento Ensueño, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior con el objeto de regularizar la construcción de una edificación que se llevó a cabo al interior del predio para ser utilizado como oficinas administrativas, radicándose dicha solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **89/DAI/2017**.
6. Se acredita la propiedad del lote 06, manzana V, a través de la Escritura Pública número 16,059, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Sánchez Vallejo, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 26, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, misma que se encuentra debidamente 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 400500/5, el día 15 de Marzo de 2013.

7. Se acredita la propiedad del lote 07, manzana V, a través de la de la Escritura Pública Número 16,805, de fecha 3 de Agosto de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Sánchez Vallejo, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 26, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, misma que se encuentra debidamente 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 400475/4, el día 27 de Diciembre de 2012.

8. El día 23 de Mayo de 2013, el Ingeniero José Luis Hernández García, entonces coordinador de planeación urbana del Municipio de Querétaro, expidió la licencia de fusión de predios FUS201300200, a través del cual se autoriza la fusión de los lotes 06 y 07 de la manzana V, del Fraccionamiento Ensueño, relacionados en los considerandos 6 y 7 del presente acuerdo, conformando una sola unidad topográfica la cual cuenta con una superficie de 360.80 metros cuadrados.

9. El día 18 de Mayo de 2017, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera sus consideraciones respecto de la solicitud en comento, por lo que en fecha 28 de Noviembre de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el similar SEDESO/DDU/COU/EVDU/1507/2017, suscrito por el Licenciado Daniel Rodríguez Parada, entonces Secretario de Desarrollo Sostenible por medio del cual remite la opinión técnica número 260/17, respecto del inmueble ubicado en: Calle Vicente Acosta número 10, Fraccionamiento Ensueño, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, mediante la cual nos informa:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Valdemar Farías Rodríguez, solicita el cambio de uso de suelo, para el predio ubicado en Calle Vicente Acosta N° 10, identificado con clave catastral 14 01 001 20 107 006, localizado en el fraccionamiento Ensueño, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior con el objeto de regularizar la construcción de una edificación, que se llevó a cabo al interior del predio en estudio, para destinarse a oficinas administrativas.

2. Se acredita la propiedad del lote 06, de la manzana V, del fraccionamiento Ensueño a favor del C. Valdemar Farías Rodríguez, mediante escritura pública No. 16,059 de fecha 1° de marzo de 2012, escritura pasada ante la fe del Lic. Gerardo Sánchez Vallejo, Notario adscrito de la Notaría Pública Número 26 de esta demarcación notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00400500/0005 de fecha 15 de marzo de 2013.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio cuenta con una superficie de 183.60 m², y clave catastral 1401 001 20 107 006.

3. Se acredita la propiedad del lote 07, de la manzana V, del fraccionamiento Ensueño, a favor del C. Valdemar Farías Rodríguez, mediante escritura pública 16,805 de fecha 3 de agosto de 2012, escritura pasada ante la fe del Lic. Gerardo Sánchez Vallejo, Notario adscrito de la Notaría Pública Número 26 de esta demarcación notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario No. 00400475/0004 de fecha 27 de diciembre de 2012.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio cuenta con una superficie de 177.20 m², y clave catastral 14 01 001 20 107 007.

4. Mediante trámite de fusión de predios, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de fusión de predios FUS201300200 de fecha 21 de mayo de 2013, a través de la cual, se autoriza la fusión de dos predios correspondientes a los lote 06 y 07 de la manzana V, del fraccionamiento Ensueño, con superficies de 183.60 m² y 177.20 m² respectivamente, con lo que conforman una poligonal del predio en estudio con superficie total de 360.80 m².

5. Conforme a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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 el 1°. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

6. De revisión a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), es posible ubicar en lotes con superficie menor a 160.00 m², hasta dos locales de comercio y servicios, siempre y cuando estos se desarrollen en una superficie de construcción máxima de 40.00 m² entre los dos locales y vayan acompañados de una vivienda, sin

embargo y de acuerdo a lo solicitado por el promotor, se pretende ocupar la totalidad del predio con consultorios médicos, por lo que al no cumplir con dichas disposiciones, el predio solo sería apto para vivienda unifamiliar.

Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación a la que no se da cumplimiento en ninguno de los supuestos

7. Conforme a lo señalado en la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se verificó que en zonas con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3), no es permitido la ubicación de oficinas administrativas, por lo que no es viable lo pretendido.

8. En a lo referido en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Viabilidad de uso de suelo No. IUS20170237 de fecha 1 de marzo de 2017, en el que se señala que el predio se localiza en zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), derivado de lo cual y una vez analizada su petición, se determina no viable modificar el uso de suelo DUS201306363 de fecha 23 de agosto de 2013, para ubicar un local de servicios, (oficina administrativa) anexo a casa habitación, toda vez que la superficie del predio es superior a 160.00 m² y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de la Delegación municipal Felipe Canillo Puerto, destinar el predio a comercio y/o servicio, está considerado como prohibido, haciendo señalamiento que el predio es exclusivamente habitacional.

9. El fraccionamiento Ensueño corresponde a un desarrollo en el que predomina el uso habitacional unifamiliar con una tipología de vivienda residencial media, con construcciones en uno y dos niveles, sin embargo, sobre la calle Hilario Frías Soto, la cual sirve de conexión entre la Prolongación de la calle de José María Pino Suárez y la Avenida Zaragoza, se han establecido actividades comerciales de tipo básico como misceláneas, papelerías y farmacias, destacando al interior del fraccionamiento el establecimiento del Hospital Ángeles, que ha propiciado la instalación de servicios en que predominan los del sector salud, con consultorios médicos, clínicas y comercios destinados a la venta de artículos médicos, generando una saturación de usos ajenos a las necesidades primarias de los colonos, incidiendo en la zona poniente del desarrollo, con el desplazamiento de los usos habitacionales, independientemente de que en un alto porcentaje carecen de áreas de estacionamiento que requieren satisfacer los requerimientos tanto para de su personal como de los usuarios de los servicios, lo que generaría la ocupación de las vías públicas del fraccionamiento, en detrimento de la movilidad y habitabilidad del mismo.

Así mismo en la zona oriente del fraccionamiento se ha conservado prioritariamente el uso habitacional, al tener acceso a los lotes a través de calles locales, lo que incluye conjuntos habitacionales en algunos predios, haciendo notar que debido al paso de una falla geológica transversal que pasa por el fraccionamiento, algunos de sus lotes se encuentran sin desarrollar, siendo en un lote de dicha zona en que se ubica el predio en estudio.

10. Dado el carácter habitacional con que fue autorizado el fraccionamiento, los lineamientos previstos por el instrumento de planeación referido, tienden a lograr que el resto del fraccionamiento conservé el uso habitacional, para lo cual es necesario regular los usos del suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura existente en el fraccionamiento, conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo en los lotes ubicados sobre las calles locales dentro del que se encuentra el predio. transformando la vocación habitacional unifamiliar original en usos más intensivos como son los comerciales y de servicios, lo que ha propiciado la insuficiencia de la infraestructura instalada, la saturación y congestionamiento de las vialidades, poniendo en evidencia el requerimiento de áreas de estacionamiento, con lo que se pretende recuperar la habitabilidad del fraccionamiento a favor de los colonos residentes.

11. En lo que se refiere al predio en estudio, cuenta con Licencia de construcción autorizada para el desarrollo una casa habitación unifamiliar en tres niveles, de lo que el promotor presenta un proyecto de modificación del proyecto para su rehabilitación para oficinas administrativas, con una distribución de espacios que considera en planta baja un área de estacionamiento al frente del predio con capacidad para ocho vehículos con área jardinada, y en la edificación en planta baja un área de recepción, área administrativa, archivo, almacén, oficinas, sanitarios, y en el primer y segundo niveles se consideran áreas de oficinas, sala de juntas, área administrativa, vestíbulo, área de sanitarios y área de escalera.

De lo anterior se hace notar que al tener una superficie cubierta de 672,98 m², conforme a la licencia de construcción autorizada, para oficinas requiere de una dotación de más de 20 cajones de estacionamiento, de conformidad con el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, por lo que se observa un faltante superior al 50%, así como una movilidad de mediana intensidad que incidiría sobre una calle local, vialidad secundaria urbana.

12. Con el objeto de conocer el impacto social que se prevé que el uso administrativo generaría en la zona, el C. Benjamín Rojas Fonseca, Delegado Municipal de Felipe Canillo Puerto, emite el oficio DFCP/AC/820/2017, en el que se señala que de la consulta domiciliar se obtuvo que ninguno de los vecinos mostro disposición en otorgar su firma favorable respecto a la solicitud de modificación de uso de suelo.

13. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio en estudio se ubica en la calle denominada Vicente Acosta, vialidad desarrollada a base concreto en su arroyo, contando con banquetas y guarnición de concreto al frente del predio, contando en su interior con una construcción desarrollada en dos niveles, adicionalmente se tiene que la zona cuenta con servicios de infraestructura en el fraccionamiento a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, y al sur sobre la continuidad de Avenida Zaragoza y al norte sobre la calle Pino Suárez, se cuenta con el paso continuo de transporte público, adicionalmente se tiene que en la zona se ha generado una entremezcla de actividades habitacionales, comerciantes y de servicios, no obstante en la zona en la que se localiza el predio en estudio, predomina el uso habitacional unifamiliar.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **No Viable**, el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad hab./ha. (H3) a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. y Servicios, para el predio ubicado en Calle Vicente Acosta N° 10; poligonal conformada por los lotes 6 y 7 de la Manzana V fraccionamiento Ensueño; Delegación Municipal Felipe Canillo Puerto, para la regularización del establecimiento de oficinas administrativas.

Lo anterior al ubicarse el predio en una zona eminentemente habitacional y sobre una vialidad secundaria urbana, calle local, siendo que el uso propuesto es contrario a los lineamientos previstos para la zona en la que se ubica el predio en estudio, tanto del Plan Parcial de la delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en la que se considera contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios que no sean de tipo básico de apoyo a los colonos y que provoquen una mezcla inadecuada y con intensidad excesiva en el uso de suelo, donde la instalación de oficinas administrativas generaría una mezcla inadecuada de actividades, por lo que su autorización implicaría una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada misma que induciría un incremento natural de vehículos en una zona no prevista para soportar flujos viales de mediana intensidad, siendo que su autorización podría ser un detonante para la consolidación de actividades comerciales y de servicios que afectaría la vitalidad urbana de la zona y que aunado a lo anterior, se solicitó una licencia de construcción que ampara una casa habitacional unifamiliar, pretendiendo modificar el uso de suelo para actividades administrativas, y en donde adicionalmente se carece de aval de los vecinos y de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, adicionalmente no se ha dado cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que el uso pretendido corresponde a actividades de mediana y alta intensidad que deben ubicarse sobre vialidades principales de la ciudad, integrados a zonas homogéneas y no aislados o desagregados, por lo que el uso propuesto sería contrario a lo señalado en la carta urbana, derivado de lo cual se debe conservar el uso de suelo uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) asignado en el Instrumento de Planeación urbana correspondiente, a fin de contener el desplazamiento de actividades habitacionales por comerciales y de servicios, toda vez que el fraccionamiento fue autorizado con un carácter habitacional...”

10. El día 16 de Enero de 2019, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el Oficio SGG/OAG/2019/36, por medio del cual el Licenciado David Antonio Carro Ayala, entonces Abogado General del Municipio de Querétaro, nos informó que el día 08 de Enero de 2019, se notificó a la Oficina del Abogado General el juicio contencioso administrativo radicado bajo el número 1036/2018-QII, teniendo como acto reclamado la Negativa Ficta sobre el cambio de uso de suelo solicitado el día 11 de Mayo de 2017, por el C. Valdemar Farías Rodríguez, remitiendo copia simple del juicio administrativo para conocimiento y tramite.

11. Derivado de lo anterior, y en cumplimiento a la sentencia emitida por el Juzgado Segundo Administrativo del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Querétaro, en fecha 20 de Noviembre de 2020, en el cual en su resolutive IV, declara la nulidad de la resolución negativa ficta, conforme a su considerando quinto que a la letra cita:

“... De ahí resulte necesario que, en principio, sea debidamente integrado el expediente administrativo número 89/DAI/2018, por la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para que de manera inmediata lo turne a la comisión correspondiente...”

12. La Secretaría del Ayuntamiento, somete a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente 89/DAI/2017, para su cumplimiento a través del oficio SAY/1382/2021, de fecha 17 de Marzo de 2021, 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...”

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Reunión de Trabajo de fecha 19 de Marzo de 2021, en el Punto 3, del orden del día por unanimidad de votos de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. SE DA CUMPLIMIENTO a la Sentencia emitida por el Juzgado Segundo Administrativo en Querétaro del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Querétaro, referente al expediente 1036/2018/Q-II.

SEGUNDO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en: Calle Vicente Acosta número 10, Fraccionamiento Ensueño, ubicado calle Vicente Acosta número 10, Fraccionamiento Ensueño, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con el considerando 11 del presente Acuerdo.

TERCERO. De conformidad con las atribuciones estipuladas en el Reglamento Interno de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, se instruye a la Secretaría General de Gobierno, a través de la Oficina del Abogado General, en su calidad de Autoridad ejecutora, dé seguimiento y remita las constancias de cumplimiento a la sentencia de fecha 20 de Noviembre de 2020, al Juzgado Segundo Administrativo del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Querétaro, referente al expediente 1036/2018/QII, y una vez notificado lo anterior, informe a la Secretaría del Ayuntamiento dicho cumplimiento.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en 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, Oficina del Abogado General del Municipio, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Desarrollo Sostenible, y al Juzgado Segundo Administrativo en Querétaro del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Querétaro, a través de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 22 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 Extraordinaria de Cabildo celebrada el 29 de marzo del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Donación de un predio propiedad municipal a favor de la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ), ubicado en Circuito Puerta del Sol, Fraccionamiento Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para el establecimiento de un plantel de educación primaria, el que textualmente señala:

“...CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓNES II Y VIII, 50 FRACCIÓNES VII Y VIII, 93 AL 101, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 19, 51 FRACCIÓN III, DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1673, 1675, 1676, Y 2217 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 3, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 19 Y 20 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 1,5, 6, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII Y X, 73, 73 BIS Y 75 FRACCIÓN XXIV, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23, 25, 28 FRACCIÓN III 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 fracciones I y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro 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 de conformidad a lo establecido por la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado de Querétaro, en su artículo 2217, la Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.
3. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 93 al 101, lo relativo a los bienes municipales y la manera en que éstos se conforman, así como la integración del patrimonio de los municipios, mismo que se constituye de los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.
4. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, 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, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación.
5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficinas Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.
6. 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.

7. Con fundamento en el artículo 3, del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.
8. De conformidad con lo establecido en el artículo 11 primer párrafo, del precepto legal citado en el considerando que antecede, para transmitir la propiedad de bienes inmuebles del dominio público del Municipio, se requiere de la Aprobación del Ayuntamiento; así mismo el artículo 19 de éste, señala que cuando se requiera cambiar el régimen de un bien del patrimonio municipal, se estará a lo dispuesto del presente reglamento y deberá apoyarse en dictámenes que se requieran para tal efecto y una vez que sea aprobado el cambio de régimen, se mandará hacer la anotación correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro.
9. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, será el encargado de emitir la racionalización de las enajenaciones que lleve a cabo el Municipio.
10. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 75 fracción XXIV, del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Administración es la dependencia encargada de dar la baja de bienes muebles e inmuebles del patrimonio municipal.
11. Con fecha 10 de diciembre del año 2020, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio CG/024/2020, signado por el ingeniero Enrique de Echávarri Lary, Coordinador General de la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ), a través del cual señala: "Por lo expuesto, con fundamento en el artículo 11, fracción I, del Decreto de Creación del Organismo, y el artículo 9, fracción I, del Reglamento Interior del mismo, atentamente le solicito la donación a título gratuito, de los siguientes predios: 1.- Inmueble ubicado en Circuito Puerta Del Sol S/N, Fraccionamiento Ciudad del Sol, con una superficie de 1,656.69 m2 y clave catastral 140211801080086; 2.- Inmueble ubicado en Circuito Puerta Del Sol S/N, Fraccionamiento Ciudad del Sol, con una superficie de 1,928.89 m2 y clave catastral 140211801080087; 3.- Inmueble ubicado en Circuito Puerta Del Sol S/N, Fraccionamiento Ciudad del Sol, con una superficie de 1,607.02 m2 y clave catastral 140211801080959; a favor de este Descentralizado: los cuales serán destinados para el establecimiento de un plantel de educación primaria, mismo que contribuye a la formación de los menores que acudan a este centro educativo, y al desarrollo armónico de las facultades del ser humano, fomentando el amor a la Patria, el respeto a todos los derechos, las libertades, la cultura de la paz y la conciencia de la solidaridad internacional, en la independencia y en la justicia, tal y como lo establece nuestra Constitución."; solicitud que se encuentra radicada dentro del expediente **206/DAI/2020**.
12. Se acredita la personalidad del ingeniero Enrique de Echávarri Lary, como Coordinador General de la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ), a través del nombramiento, firmado por el C. Francisco Domínguez Servien, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro.
13. Se acredita la legal existencia de la dependencia solicitante, a través de la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" del Decreto de creación del organismo descentralizado Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ).
14. Se acredita la propiedad por medio de la escritura pública número 90,475, de fecha 28 de diciembre del año 2007, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, notario público titular de la notaría pública número 8, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, la cual, entre otros, se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 259368/002, 259442/002 y 259446/002, todos de fecha 20 de junio de 2008.
15. Mediante oficio SA/0056/2021, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 02 de febrero del año 2021, signado por la licenciada Ana María Osornio Arellano, Secretaría de Administración, remite sus consideraciones, en el cual esencialmente señala: "...Por lo que respecta a esta Secretaría conforme a su atribuciones, se considera viable dicha petición a fin de contribuir con los proyectos para la atención en materia educativa..."
16. Que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/0168/2021, de fecha 03 de marzo del año 2021, signado por el M. en D. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, se remite la relación del uso de suelo de la superficie solicitada en donación para el establecimiento o construcción de una primaria en este municipio: "...Al respecto me permito informarle que de revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 011/0002, se verificó que los predios solicitados en donación, cuentan con uso de

suelo de Equipamiento Institucional (EI), lo que de consulta a la tabla de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial antes referido, se considera el uso pretendido de plantel de educación primaria como permitido; no obstante de revisión a la normatividad por zonificación del multicitado Plan, no se tienen establecidos parámetros de construcción, por lo que para su desarrollo se sugiere se apliquen los parámetros normativos de la zona, siendo en este caso los de Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), uso para el cual se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, un Coeficiente de Utilización de Suelo de 3.00 y una altura máxima de construcción de 14.00 metros ó 4 niveles...”.

17. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 19 y 51 fracción III, de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro y 6, 57 y 58 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, a través de los oficios SAY/1035/2021 de fecha 11 de marzo del año 2021 y SAY/DAI/378/2021, de fecha 19 de marzo del año 2021, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos y a la Secretaría de Administración, la remisión del Dictamen de Valor, así como el Criterio de Racionalización Correspondiente, que tuvo verificativo el día 25 de marzo del presente año.

18. Que a través del oficio DAPSI/DABMI/0699/2021, de fecha 22 de marzo del año 2021, signado por la licenciada Teodora Peralta García, Secretaria de Administración, remite a la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen de Valor del predio solicitado en donación, con número DVSP-005/2021, señalando lo siguiente:

“... DICTAMEN:

“Una vez revisados los antecedentes y efectuado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el considerando número 7 del presente documento, la Secretaría de Administración a través de la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, considera que el valor catastral para los predios propiedad del Municipio de Querétaro, ubicados en 1.- Circuito Puerta del Sol S/N, Fraccionamiento Ciudad del Sol, con una superficie de 1,656.69 m2., clave catastral 140211801080086; 2.- Circuito Puerta del Sol S/N, Fraccionamiento Ciudad del Sol, con una superficie de 1,928.89 m2., clave catastral 140211801080087 y 3.- Circuito Puerta del Sol S/N, Fraccionamiento Ciudad del Sol, con una superficie de 1,607.02 m2., clave catastral 140211801080959, es de \$2,816,373.00 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS DIESISEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.), \$3,279,113.00 (TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO TRECE PESOS 00/100 M.N.) y \$2,731,934.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.) respectivamente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal...”

19. El Municipio de Querétaro derivado de la presente donación para el establecimiento de un plantel de educación primaria, cumple con su función social contemplada en el artículo 3 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como, el artículo 30 Fracción XX, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, donde se establece que los municipios participarán con la Federación y el Estado, en la impartición de la educación primaria y secundaria. No se omite mencionar que el Municipio de Querétaro al realizar estas acciones busca garantizar un desarrollo Integral y una vida digna, así como las condiciones materiales y afectivas que le permitan a los queretanos vivir plenamente y alcanzar el máximo bienestar posible, contribuyendo al logro de los objetivos trazados en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 26, así como a diversos ordenamientos Jurídicos sobre materia educativa.

La prioridad de esta administración se fundamenta en la formación de los menores, inculcando valores y principios éticos, tales como el amor a la patria, la fraternidad, aspirando a los principios de igualdad, equidad y dignidad humana, mejorado la calidad de vida de los queretanos, garantizando las libertades contempladas en nuestra Constitución Política y fomentando la cultura de la paz y la conciencia de la solidaridad Internacional.

20. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las solicitudes de referencia, en términos de lo dispuesto en el artículo 28 fracción III del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “En el caso de que los asuntos tengan el carácter de acuerdos de urgente resolución, estos serán analizados y resueltos dentro de la misma sesión de Cabildo en que se presenten.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió al H. Ayuntamiento el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/1563/2021, de fecha 27 de marzo del 2021...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 29 de marzo del 2021, en el Punto 4, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...**A C U E R D O:**

PRIMERO. SE AUTORIZA la Donación de un predio propiedad municipal a favor de la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ), ubicado en Circuito Puerta del Sol, Fraccionamiento Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe

Carrillo Puerto, para el establecimiento de un plantel de educación primaria, de conformidad a lo establecido en el considerando 16 y 18 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la desincorporación del régimen de Dominio Público al Dominio Privado del predio propiedad municipal ubicado en Circuito Puerta del Sol, Fraccionamiento Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para el establecimiento de un plantel de educación primaria, con el objeto de celebrar el contrato de donación autorizado en el resolutivo que antecede.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que realice los trámites necesarios para la fusión del predio en cuestión y se forme una sola unidad topográfica.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con las dependencias correspondientes, realice todos los trabajos técnicos necesarios, entiéndase deslinde catastral, levantamiento topográfico, subdivisiones y/o fusiones, y cualquier otro que sea necesario, para cumplir con el objeto de la presente donación, a costa del Municipio.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a que realice los trámites correspondientes para llevar a cabo la desincorporación del dominio público al dominio privado del predio propiedad municipal ubicado en Circuito Puerta del Sol, Fraccionamiento Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, misma que surtirá sus efectos legales una vez que se haya formalizado la operación traslativa de dominio que recaiga sobre él; y una vez efectuada la enajenación, proceda a la baja del inventario inmobiliario de los bienes inmuebles de referencia; debiendo remitir las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la oficina del Abogado General, a la Secretaría de Administración y a la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ), para que lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato de donación correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con cargo al Municipio de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEPTIMO. Se otorgan los parámetros normativos sugeridos por la Secretaría de Desarrollo Sostenible de conformidad con lo dispuesto en el considerando 16 del presente Acuerdo.

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS:

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

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 Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Oficina del Abogado General, Dirección de Catastro, y a la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ).”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 30 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 23 de febrero del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la reversión de la escritura 12,654, de fecha 22 de enero de 2013, del predio identificado con clave catastral 14 01 107 01 219 001, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; ARTÍCULOS 10 Y 81 FRACCIÓN II, DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, 38, 79 FRACCIÓN IV, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio por lo que, el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. El artículo 10 fracción V, de la Ley de Procedimientos Administrativos establece la posibilidad de que los actos administrativos emitidos por la autoridad puedan ser revocados fundada y motivadamente, de manera suficiente, clara y precisa, cuando así lo determine el interés público, considerando para ello toda autorización realizada por el Honorable Ayuntamiento.
3. Que mediante Convenio de Coordinación para el Desarrollo Urbano y la Regularización Integral de Asentamientos Humanos en el Municipio de Querétaro, suscrito el día 12 de abril de 2007, con el H. Ayuntamiento de Querétaro de esta Entidad de Querétaro y con base en su función de coadyuvar con el Gobierno del Estado o sus Municipios en el desarrollo urbano, se acordó su participación en la regularización y estructuración de los predios que integran el Asentamiento Humano Irregular denominado “Jardines del Sol”.
4. Mediante escritura pública número 12,654, de fecha 22 de enero de 2013, se celebró erróneamente el contrato de Compraventa del predio identificado como lote 1, de la manzana 14, Zona 1, del Ejido Santa María Magdalena, ubicado en el asentamiento humano denominado “Jardines del Sol”, el cual cuenta con clave catastral 14 01 107 01 219 001, en la delegación municipal Félix Osores Sotomayor, celebrado por una parte por la “Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra” (CORETT), hoy Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), representada en ese acto por su Delegada la licenciada Ana Cristina Díaz Miramontes, en su carácter de apoderada legal del organismo, y por otra parte el Municipio de Querétaro, que es representado en este acto por el licenciado Roberto Loyola Vera, en su carácter de Presidente Municipal del Municipio de Querétaro.
5. Cabe hacer mención que se autorizó la transmisión de dicho predio al Municipio de Querétaro, mediante el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de agosto de 2009, relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano "Jardines del Sol", como parte del área verde que se debe transmitir al Municipio por concepto de autorización de regularización de dicho fraccionamiento, aunque se debió de realizar una escritura de Donación, se firmó el contrato de Compraventa relacionado en el considerando que antecede, por lo que se celebró erróneamente debido a que el predio en cuestión ya estaba invadido al momento de la misma, por personas que manifiestan ser legítimos propietarios del predio.
6. El 10 de noviembre de 2020, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, escritos libres signados por los actuales habitantes del predio descrito en el considerando 4, mediante los cuales solicitan apoyo para resolver una problemática jurídica y social derivada de engaños hechos por particulares los cuales vendieron fracciones en el predio que nos ocupa, ventas que se realizaron anteriormente a la fecha de la transmisión del predio a Municipio de Querétaro; petición que se radica bajo el número de expediente: 172/DAI/2020.

7. Derivado de lo anterior, mediante oficio SAY/DAI/1637/2020, de fecha 02 de diciembre se le solicitaron sus consideraciones a la Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, mismas que remitió bajo el oficio DAPSI/DABMI/3136/2020, el 10 de diciembre del año 2020.

“... Es por lo anterior que tengo a bien informar que derivado de la solicitud de mérito se realizó una búsqueda en los archivos que obran en esta Dirección informando que el predio en cuestión forma parte del Patrimonio del Municipio de Querétaro, tal y como se menciona en los documentos anexos a la petición, lo anterior se acredita mediante escritura 12,654 de fecha 22 de enero de 2013 suscrita por la Comisión para la regulación de la tenencia de la tierra “CORETT”, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio inmobiliario 00350316/0002 el 04 de abril de 2013 (se anexa copia simple) y contando con una superficie de 1,314.13 m2.

Así mismo es importante mencionar que el predio en cuestión fue reportado como invadido a la Oficina del Abogado General ya que dentro del mismo se encontraron edificaciones de las cuales no se cuenta registro de su construcción, lo anterior mediante oficio DAPSI/DABMI/816/2020 (se anexa copia) mediante el cual se notificó dicha situación.

Así mismo resulta necesario contar con la opinión de la Oficina del Abogado General respecto de las invasiones detectadas y las acciones a seguir en el inmueble de mérito...”

8. En esa tesitura, mediante oficio SAY/DAI/1695/2020, de fecha 14 de diciembre de 2020 se solicitaron sus consideraciones a la Oficina del Abogado General, mismas que se remitieron bajo el oficio número SGG/OAG/DAP/2020/1777, el 04 de enero de 2020.

“...al respecto, hago de su conocimiento que mediante oficio OAG/DAP/2020/536 de fecha 18 de septiembre de 2020, esta oficina hizo del conocimiento a la Lic. Teodora Peralta García, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, sobre el estado que guarda la averiguación previa IXD/3074/2013(Oficio que se adjunta para una mayor instrucción); no obstante lo anterior, informo a Usted que actualmente la averiguación previa se encuentra en re-trámite, derivado del recurso de Inconformidad propuesto por esta Municipalidad, en contra de la determinación de 22 de mayo de 2018 en donde la Fiscalía General del Estado determino el no ejercicio de la acción penal, dentro de la misma, basado en las pruebas documentales que presumen la posesión de buena fe en favor de los ciudadanos, algunos de ellos desde el año 2001...”

9. Derivado de lo que antecede, mediante oficio SAY/DAI/1639/2020, de fecha 02 de diciembre de 2020, se solicitaron sus consideraciones a la Dirección de Desarrollo Urbano, mismas que se remitieron bajo el oficio número DDU/COU/FC/5996/2020, el 18 de diciembre de 2020.

“... Al respecto, le comunico que una vez realizado el análisis correspondiente así como la visita física a la Colonia Jardines del Sol, por parte del personal técnico adscrito a esta Dirección de Desarrollo Urbano, se verifico que en dicho predio se encuentra invadido por viviendas asentadas, al igual que la apertura de una vialidad e invasión de la vialidad denominada Boulevard de la Reconciliación, la cual no están indicada en el plano de Relotificación por parte de Corett, autorizado mediante oficio DDU/COPU/FC/3650/2009, de fecha 06 de agosto de 2009...”

10. Debido a que el asentamiento en comento fue sujeto del procedimiento de regularización por parte de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), hoy Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), es que fue autorizada su regularización por el H. Ayuntamiento de Querétaro, por lo que dicha dependencia federal cumplió con los requisitos técnicos y jurídicos establecidos para tal efecto, en lo particular, para la transmisión del área de donación que el día de hoy se ve afectada por terceros.
11. Considerando que se cuenta con cartografía debidamente autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el plano de relotificación autorizado DDU/COPU/FC/3650/2009, se tiene como determinada de manera precisa el área de donación identificada como lote 1, de la manzana 14, Zona 1, del ejido santa María Magdalena, ubicado en el asentamiento humano denominado “Jardines del Sol”, el cual cuenta con clave catastral 14 01 107 01 219 001.
12. Atendiendo a que fue transmitida el área de donación mediante la Escritura Publica 12,654, emitida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) es que el bien inmueble se tiene debidamente registrado en el padrón de predios de este Municipio de Querétaro para todos los efectos que haya lugar.
13. Considerando de manera relevante lo manifestado por las personas que hicieron de conocimiento a la Secretaría del Ayuntamiento que mediante escritos libres su situación de incertidumbre del predio que adquirieron, a las personas que se denotan como los

facultados jurídicamente para celebrar dichas enajenaciones así como el año en el que fue realizada la compraventa nos da cuenta de que fueron actos previos a la autorización para la regularización del asentamiento que nos ocupa.

14. Derivado de lo narrado en párrafos que anteceden, en fecha 28 de enero de 2021 se recibe en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SIND/MAPE/034/2021, donde a la letra se hacen las siguientes manifestaciones:

“... Derivado de lo anterior, y considerando que fue un procedimiento de regularización a cargo de la CORETT y llevado a cabo con base a sus reglas de operación es de requerirse conocer las razones por las cuales los afectados no fueron incluidos en el procedimiento de regularización y por consiguiente el predio general donde se ubican fue destinado a área de donación.

En razón de lo expuesto con antelación es que como Municipio de Querétaro que lleva y ha venido llevando acciones en preservar y garantizar el patrimonio de las familias que habitan los asentamientos irregulares es que se debe de atender y observar a lo dispuesto por el artículo 4° de la Constitución Mexicana de los Estados Unidos Mexicanos párrafo VI, que a la letra señala:

“Artículo 4.- La mujer y el hombre...

Fracción VI .Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”

Y de la misma manera atender y observar lo establecido en el artículo 12, de la Ley para la Regularización de los Asentamiento Humanos Irregulares del Estado de Querétaro.

“Artículo 12. El procedimiento de regularización iniciará con el escrito que formule la asociación, misma que deberá estar constituida por lo menos con el cincuenta y cinco por ciento de los colonos del asentamiento humano irregular.

No obstante lo anterior, aquellos colonos que no formen parte de la asociación podrán obtener de las autoridades la información relativa al procedimiento de regularización y adherirse al cumplimiento de las obligaciones, para recibir los beneficios que se establezcan por parte de la autoridad.”

Y el artículo 10 fracción II, de la Ley citada en supra líneas.

“Artículo 10. En el procedimiento de regularización previsto en esta Ley, se observarán los siguientes principios:

II. Respeto a la garantía de propiedad y los derechos de posesión que se hagan valer por terceros...”

Todo ello correlacionado con los objetivos y metas planteadas en el eje del Plan Municipal de Desarrollo en su programa de Municipio Incluyente.

Por todo lo anteriormente expuesto se pone a su consideración la cancelación de la Escritura Publica número 12,654, ello a efecto como se indicó de preservar y garantizar la observancia estricta del marco jurídico citado en supra líneas y sea el ente regularizador federal quien dirima esta controversia con los particulares, así como también, mantener de manera transparente, fehaciente y libre de cualquier problemática o controversia los bienes propiedad del municipio, en el entendido que el bien inmueble que nos ocupa, fue transmitido con la problemática social ya hecha de conocimiento previa y existente a la autorización de la regularización del multicitado asentamiento...”

15. Aunado a lo anterior, es preciso mencionar la tesis jurisprudencial número I.9o.A.1 CS (10a.) que hace referencia al derecho fundamental de la vivienda que a la letra establece:

“...MÍNIMO VITAL. CONFORME AL DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO Y AL INTERNACIONAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, SE ENCUENTRA DIRIGIDO A SALVAGUARDAR LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y NO DE LAS JURÍDICAS.

... Ahora bien, en el ámbito internacional podemos encontrar algunas normas que incluyen el derecho al mínimo vital, aunque no con esa denominación. Así, la Declaración Universal de los Derechos Humanos reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado que le asegure, a ella y a su familia, la salud y el bienestar, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (artículo 25, numeral 1);... "DERECHO AL MÍNIMO VITAL EN EL ORDEN CONSTITUCIONAL MEXICANO.", que el objeto del derecho al mínimo vital abarca todas las medidas positivas o negativas imprescindibles para evitar que la persona se vea inconstitucionalmente reducida en su valor intrínseco como ser humano, por no contar con las condiciones materiales que le permitan llevar una existencia digna..., a través del cual se garantizan los

requerimientos básicos indispensables para asegurar una subsistencia digna del individuo y su familia, no solamente en lo relativo a alimentación y vestuario, sino también en lo referente a salud, educación, vivienda, seguridad social y medio ambiente; y, IV. No puede entenderse como una protección económica únicamente, sino como una tutela vinculada con la dignidad de la persona, la integridad física, la vida y la protección de la familia. Por tanto, conforme al derecho constitucional mexicano y al internacional de los derechos humanos, el derecho al mínimo vital está dirigido a salvaguardar los derechos fundamentales de las personas físicas y no de las jurídicas...

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO...

16. De igual forma, se hace referencia a la tesis jurisprudencial número I.18o.A.18 K (10a.) que a la letra establece:

DEFINITIVIDAD EN EL AMPARO. AL IMPUGNAR ACTOS QUE AFECTAN O PUEDAN AFECTAR LOS DERECHOS FUNDAMENTALES A LA SALUD, ALIMENTACIÓN, AGUA O VIVIENDA DIGNA, SE ACTUALIZA UNA EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO RELATIVO.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce los derechos fundamentales de la persona a la salud, alimentación, agua, vivienda digna, entre otros, y prevé el juicio de amparo como garantía de su efectividad. De lo anterior se concluye que se trata de derechos a los que, constitucionalmente, se les otorga una mayor entidad, por su relación con la dignidad y subsistencia humanas. Consecuentemente, la impugnación en el amparo de actos que afectan o puedan afectarlos, debe considerarse una violación directa a derechos humanos fundamentales, lo que actualiza una excepción al principio de definitividad, pues el juicio de amparo es el medio de defensa idóneo para ello, y no los medios ordinarios, ya que no puede subordinarse el ejercicio de aquéllos a dicho principio.

DÉCIMO OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

17. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia así como las consideraciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, la Oficina del Abogado General, la Dirección de Regularización Territorial y el Síndico Municipal, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento mediante el oficio SAY/0669/2021, de fecha 17 de febrero de 2021, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, y Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
18. En reunión de trabajo, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, y Desarrollo Urbano y Ecología dictaminaron que 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 dichas Comisiones, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la reversión de la escritura 12,654, de fecha 22 de enero de 2013, en relación al predio identificado con la clave catastral 14 01 107 01 219 001, lo anterior de conformidad con lo expuesto en las consideraciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, la Oficina del Abogado General, la Dirección de Regularización Territorial y el Síndico Municipal, citados en el considerando 5, 7, 8, 9, 14, 15 y 16 de éste Instrumento.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de febrero del 2021, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 10, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la reversión de la escritura 12,654, de fecha 22 de enero de 2013, en relación al predio identificado con la clave catastral 14 01 107 01 219 001, de conformidad con los considerandos 5, 7, 8, 9, 14, 15 y 16, del presente instrumento.

SEGUNDO. Se instruye a la Oficina del Abogado General, a fin de que realice todos los actos necesarios para llevar a cabo la reversión de la escritura 12,654, de fecha 22 de enero de 2013, y se remitan copias de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

TERCERO. Se instruye a la Dirección de Regularización Territorial para que en el ámbito de su competencia y facultades realice los trámites correspondientes a fin de coadyuvar con el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) antes Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) para la regularización de los predios ubicados en el lote descrito en el considerando 11, mismo que se identifica con la clave catastral 14 01 107 01 219 001.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Regularización Territorial para que en coordinación con la Oficina del Abogado General, realicen las gestiones correspondientes a fin de coadyuvar con el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) antes Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) para que este último restituya el área de donación a favor del Municipio de Querétaro, libre de cualquier afectación.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, proceda a actualizar el inventario general de los bienes inmuebles propiedad del Municipio.

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.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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"; a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

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 de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Gobierno, a la Oficina del Abogado General, al Síndico Municipal, a la Dirección de Catastro, a la Dirección de Regularización Territorial y al Instituto Nacional del Suelo Sustentable."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE FEBRERO DE 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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



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”.