

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

04 de Mayo de 2021 · Año III · No. 83

ÍNDICE

- 3 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.
- 9 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.
- 23 Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia, para el Fraccionamiento conocido como los Castaños II, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9,924.82 m2.
- 32 Se Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 44,833.28 m2. Se Autoriza la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 44,833.28 m2. Se Autoriza la Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades del cual se anexa plano, del Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 44,833.28 m2.
- 44 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional denominado “Jardines de la Floresta I”, ubicado en Calle San Rochel No. 5271, Fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, consistente en “28 ÁREAS PARA VIVIENDA TIPO DUPLEX, PARA UN TOTAL DE 56 AREAS PARA VIVIENDA”.
- 47 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Alvento II”, ubicado en Paso de los Toros No. 1840, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “70 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 50 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 010 148, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 55 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 101 02 047 003, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 61 Acuerdo por el que se modifica el similar de fecha 27 de agosto de 2019, aprobado en el punto 3, apartado VI, inciso 13 del orden del día.
- 63 REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA PARA AGILIZAR LA ENTREGA-RECEPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 Alí 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 SEDESO/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-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 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

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.

SÉPTIMO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la Causahabencia a que se refiere el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro. **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 08 de marzo de 2021, dirigido a la Secretaria de Desarrollo Sostenible, El Maestro Genaro Montes Díaz, presentado por el Ing. Enrique de Anda Cortés, Representante Legal de la Sociedad Mercantil Denominada “PROMOTORA LOS CASTAÑOS”, S.A. de C.V., solicita el Reconocimiento Administrativo de la Causahabencia, para el Fraccionamiento conocido como los Castaños II, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9,924.82 m2.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 9,446 de fecha 16 de febrero de 1978, ante la fe del Lic. Fernando Díaz Reyes Retana, Notario Público número 6, de esta capital instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo la partida 153, Libro 87-A, Tomo 4 de la Sección 1, Folio Real 236886 de fecha 28 de marzo de 1978, se hace constar la comparecencia de la Sociedad Industrial Turística, ANCRA S.A., como la parte vendedora y por otra parte la compradora, la Señorita Margarita de Anda Cortés, para formalizar la compra de la Fracción de un terreno Rústico de la Ex Hacienda de la Solana, Fracción 2, con una superficie de 12-38-64 h.
2. Medite Escritura Pública Número 22,282 de fecha 22 de octubre de 2010, ante la fe de la Lic. María Guadalupe Pérez Palomino, Notario Público Número 91, del Estado de México, se hace constar el Poder para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio que otorga la Señorita Margarita de Anda Cortés al Señor Enrique de Anda Cortés, el cual se limita exclusivamente a la Fracción del terreno del Predio Rústico Ubicado en Ex Hacienda de la Solana, Fracción 2, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.
3. Mediante Escritura Pública número 52,519 de fecha 22 de enero de 2011, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito Público número 16, de esta capital instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Real Número 236886/2 de fecha 13 de marzo de 2011, se hace constar la protocolización del plano de subdivisión, de una Fracción del Predio Rústico Ubicado en Ex Hacienda de la Solana, Fracción 2, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, quedando dividido en dos Fracciones denominadas como Fracción A, con una superficie de 116,592.23 m2 y Fracción B con una superficie de 7, 271.77 m2.
4. Mediante Escritura Pública número 52,644 de fecha 11 de febrero de 2011, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito Público número 16, de esta capital instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 3879106/ 1 y 389107/01 de fecha 14 de junio de 2011 y fecha 13 de marzo de 2011, se hace constar la protocolización del plano de subdivisión de una Fracción del Predio Rustico Ubicado en Ex Hacienda de la Solana, Fracción 2, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, se hace constar los siguientes actos:
 - Contrato de compraventa celebrados entre la señora Margarita de Anda Cortés y la persona moral denominada DR. CAR, S.A. de C.V., quien adquirió una Fracción 2, del Predio Rústico de la Ex Hacienda de la Solana, Fracción 2, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, con una superficie 7,715.47 m2.
 - Subdivisión de la Fracción A, para quedar en 2 Fracciones denominadas como Fracción 1 con una superficie de 7,715.47 m2 y Fracción 2 con una superficie de 108,876.76 m2.
5. Mediante Escritura Pública Número 15,351 de fecha 03 de junio de 2019, ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaria Pública Número 29 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Número de Constancia de Inscripción: 201900161106, de fecha 03 de julio de 2019, se hace constar la comparecencia de la señora Andrea de Anda Dabrowski y el señor Juan Carlos Morales Hernández, para la constitución de una Sociedad Mercantil, bajo la Denominación “Promotora los Castaños”, S.A de C.V.
6. Mediante Escritura Pública Número 15,362 de fecha 07 de julio de 2019, ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaria Pública Número 29 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00609719/0003, de fecha 23 de diciembre de 2019., se hace constar el Contrato de Compraventa que celebran la Señora Margarita de Anda Cortés, Representada en este Acto por el Ing. Enrique de Anda

Cortés, a quien en lo sucesivo se le denominara la Vendedora, y por otra parte de la Sociedad Mercantil, Denominada “Promotora los Castaños”, S.A de C.V., por conducto de su representante legal la señora Andrea de Anda Dabrowski, como la Compradora de un predio ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9,924.82 m2.

7. Mediante Escritura Pública Número 15,601 de fecha 28 de agosto de 2019, ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaria Pública Número 29 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Número de Constancia de Inscripción: 201900224734, de fecha 13 de septiembre de 2019, se hace constar la comparecencia de la Sociedad Mercantil, Denominada “Promotora los Castaños”, S.A de C.V., por conducto de su representante legal la señora Andrea de Anda Dabrowski, con el objeto de entregar Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, así como para Otorgar y Suscribir Títulos de Crédito a favor del Ing. Enrique de Anda Cortés.
8. Mediante Escritura pública número 53,983 de fecha 09 de agosto de 2011, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito Público número 16, de esta capital 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 Licencia de Fusión número FUS201100301, de fecha 14 de junio de 2011, en el que se autoriza la subdivisión de la Fracción A, del Predio Rústico de la Ex Hacienda de la Solana, Fracción 2, quedando dividió en 4 Fracciones como:

FRACCIÓN	SUPERFICIE EN M2
Fracción 1	99,268.24 m2
Fracción 2	7,275.93 m2 (para vialidad)
Fracción 3	2,332.59 m2
Fracción 4	7,715.47 m2

9. Mediante Escritura Pública número 54,145 de fecha 02 de septiembre de 2011, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito Público número 16, de esta capital instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00409694/0002 de fecha 09 de marzo de 2011, se hace constar la transmisión gratuita de la Fracción 2, que se desprende subdivisión de la Fracción A, del Predio Rústico de la Ex Hacienda de la Solana, Fracción 2 , Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, una superficie de 7,275.93 m2, (para vialidad).
10. El Desarrollador presenta Actualización de Situación Fiscal de fecha 23 de marzo de 2020, emitida por el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con RFC: PCA190603PM0, Régimen Capital Sociedad Anónima de Capital Variable, Razón Social: Promotora los Castaños, con Domicilio Fiscal en Boulevard Jurica la Campana, Número 1069, Fraccionamiento Punta Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
11. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 19 de junio de 2012, H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la autorización para que la donación efectuada a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 7,275.93 m2 (para vialidad), de la Fracción 2, que se desprende subdivisión de la Fracción A, del Predio Rústico de la Ex Hacienda de la Solana, Fracción 2, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui que señala:

En caso de ser autorizado un desarrollo habitacional la donación podrá ser tomada en cuenta como parcial o total, dependiendo de la superficie a desarrollar, conforme a la Legislación vigente al momento del desarrollo del predio y el Municipio de Querétaro a través de la Secretaría de Obras Públicas y en colaboración con la Dirección de Desarrollo Urbano tomará la decisión si el predio formara parte de las áreas verdes o de equipamiento urbano, o en su caso otorgar al predio el uso de suelo que resulte conveniente tomando como referencia la actividad de la zona, los Planes Parciales de Desarrollo de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/233/2015 de fecha 24 de junio de 2015, emite estudio de Impacto Ambiental para la Construcción y Operación del Proyecto Comercial que consiste de 14 macrolotes comerciales denominado “Los Castaños”, con una superficie de 38,477.5146 m2, para el predio ubicado en la Fracción 2, de la EX Hacienda la Solana, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una vigencia de dos años calendario para el proceso de construcción
13. La Comisión Federal de Electricidad emite plano de Visto Bueno de red de baja y media tensión, para trámites ante otras Dependencias de fecha 21 de julio de 2016, para un predio ubicado en para el predio ubicado en la Fracción 2, de la EX Hacienda la Solana, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
14. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales emite el plano de red de alumbrado público de fecha 18 de agosto de 2016, para el predio ubicado en la Fracción 2, de la EX Hacienda la Solana, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
15. La Coordinación de Control Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo, Número DUS201700737 de fecha 07 DE febrero de 2017, autoriza un Desarrollo Comercial y de Servicios, con 5 Lotes Comerciales para una superficie de 13,681.45 m2, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025.
16. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número OF No. VE/02158/2017/2018, SCG-9581-17 de fecha 29 de diciembre de 2017, emite Dictamen de Auto Abasto de servicio de agua potable para 10 Lotes comerciales, localizados en el predio en Fracción 1 y 2 resultan de Fracción A, a su vez Fracción 2, de la EX Hacienda la Solana, Fracción 2, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con vigencia de 12 meses contados a partir de la expedición.
17. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número OF DDDF/01716/2018, SCG-21609-18 de fecha 14 de diciembre de 2019, emite Dictamen de Auto Abasto de servicio de agua potable para 10 Lotes Comerciales, localizados en el predio en Fracción 1 y 2 resultan de Fracción A, a su vez Fracción 2, de la EX Hacienda la Solana, Fracción 2, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con vigencia de 12 meses contados a partir de la expedición.
18. La Secretaría de Movilidad mediante oficio SEMOV/2018/1063, Folio de Referencia 430000/2018/3108 de fecha 11 de junio de 2018, emite Ratificación del Dictamen de Impacto en Movilidad por 5 locales comerciales localizados en la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, La Solana, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con clave Catastral 140100141181025 con una superficie de 13,681.45 m2.
19. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Licencia de subdivisión de predios número FUS201800509 de fecha 21 de diciembre de 2018, autoriza subdividir un predio de 13,681.45 m2 en dos Fracciones:

FRACCIÓN	SUPERFICIE EN M2
6	3,756.63
3	9,924.82

20. Mediante Escritura Pública Número 14,934 de fecha 09 de enero de 2019, ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaria 29 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio inmobiliario 00609719/0001 y 006099723/0001 de fecha 12 de junio de 2019, se hace constar la protocolización de la Subdivisión de predios, Licencia número FUS201800509 de fecha 21 de diciembre de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible.
21. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/083/2019 de fecha 14 de marzo de 2019, emite Impacto Ambiental para el proyecto denominado “Los Castaños”, que se pretende realizar en un predio de 20,624.781 m2 para la construcción de 08 lotes comerciales, ubicado en la Fracción 2, de la EX Hacienda la Solana,

Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una vigencia de dos años calendario para el proceso de construcción.

22. La Secretaría General de Gobierno Municipal, atreves de la Coordinación Municipal de Protección Civil, emite Dictamen Previo de Obra CMPC/DPO/085/2019 de fecha 12 de junio de 2019, para 4 locales comerciales ubicados en ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
23. La Coordinación de Control Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo Número DUS201909142 de fecha 29 de agosto de 2019, autoriza un Desarrollo Comercial y de Servicios, con 4 Lotes Comerciales para una superficie de 9,924.82 m2, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025
24. La Secretaría de Desarrollo Sostenible medite oficio SEDESO/DDU/COU/FC/1340/2019 de fecha 29 de noviembre de 2019, emite Visto Bueno de Lotificación, para el Fraccionamiento conocido como “Los Castaños II”, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9,924.82 m2.

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, se informa que esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera VIABLE LA AUTORIZACIÓN, del Visto Bueno de Lotificación para el Fraccionamiento conocido como los Castaños II, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3 de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9924.82 m2., el cual consta de 4 Lotes de uso Comercial y/o Servicios, cuyas superficies se encuentran indicadas en plano anexo y son las siguientes:

VISTO BUENO DE LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO LOS CASTAÑOS II				
LOTE	USO	SUPERFICIE EN M2	PORCENTAJE %	NO. DE LOTES
1	COMERCIAL Y SERVICIOS	1,895.56	19.099%	1
2	COMERCIAL Y SERVICIOS	1,632.39	16.448%	1
3	COMERCIAL Y SERVICIOS	2,386.53	24.046%	1
4	COMERCIAL Y SERVICIOS	1,252.14	12.616%	1
5	PASILLO DE SERVICIO PARA INSTALACIONES	1,129.33	11.379%	1
	VIALIDAD	1,628.87	16.412%	0
TOTAL		9,924.82	100.000%	5

Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador 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, por concepto de Vialidad del Fraccionamiento una superficie de 1,628.87. m2.

25. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante Oficio Número OF DDF/0268/2019, SCG-2315119, SCG2429919 de fecha 29 de diciembre de 2019, emite Dictamen de Auto Abasto de servicio de agua potable para 10 Lotes comerciales, localizados en el predio en Fracción 1 y 2 resultan de Fracción A, a su vez Fracción 2, de la EX Hacienda la Solana, Fracción 2, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con vigencia de 12 meses contados a partir de la expedición.

26. La Secretaría de Finanzas emite, Recibo Oficial Número Z-5003281 de fecha 09 de octubre de 2020, por el concepto del Pago del Predial, para el predio ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
27. La Secretaría de Desarrollo Sostenible medite Acuerdo de Delegación de Facultades, Autorizo la Lotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización para el Fraccionamiento conocido como los Castaños II, identificado con el expediente número EXP.-16/20 de fecha 26 de noviembre de 2020, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9,924.82 m2.
28. La Secretaría de Finanzas mediante Recibos Oficiales Número R-5003849 de fecha 14 de enero de 2021, y R-5004630 de fecha 03 de marzo de 2021, se realiza el pago del Impuesto Predial, para el Fraccionamiento conocido como los Castaños II, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9,924.82 m2.
29. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados, al Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia, para el Fraccionamiento conocido como los Castaños II, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9,924.82 m2., la cantidad de \$2,221.67 (Dos mil doscientos veintiuno pesos 67/100 M.N.)

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 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, 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; SÉPTIMO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, EL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE RECONOCER ADMINISTRATIVAMENTE LA CAUSAHABIENCIA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 165 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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.”

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Está Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la Sociedad Mercantil, Denominada "Promotora los Castaños", S.A de C.V., por conducto de su Apoderado Legal el Ing. Enrique de Anda Cortés, los Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia, para el Fraccionamiento conocido como los Castaños II, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9,924.82 m2.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados, al Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia, para el Fraccionamiento conocido como los Castaños II, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9,924.82 m2., la cantidad señalada en el Considerando 29, del presente Dictamen Técnico.

Una vez hecho el pago, el Desarrollador podrá ser notificado de la Autorización, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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.

3. La Sociedad Mercantil Denominada "PROMOTORA LOS CASTAÑOS", S.A. de C.V., representada por el Ing. Enrique de Anda Cortés, 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 el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible como se señaló en el Considerando 27 del presente documento, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación del Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia.
4. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, 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.
10. El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

ACUERDO

PRIMERO. Está Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la Sociedad Mercantil, Denominada “Promotora los Castaños”, S.A de C.V., por conducto de su Apoderado Legal el Ing. Enrique de Anda Cortés, los Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia, para el Fraccionamiento conocido como los Castaños II, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9,924.82 m2.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados, al Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia, para el Fraccionamiento conocido como los Castaños II, ubicado en la Carretera Querétaro–San Luis Potosí Km 14+200, Fracción 3 de la Fracción 3, de la Fracción 3, de la Ex Hacienda la Solana, en el Boulevard Azteca sin número, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100141181025 y con una superficie de 9,924.82 m2., la cantidad señalada en el Considerando 29, del presente Dictamen Técnico.

Una vez hecho el pago, el Desarrollador podrá ser notificado de la Autorización, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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.

TERCERO. La Sociedad Mercantil Denominada “PROMOTORA LOS CASTAÑOS”, S.A. de C.V., representada por el Ing. Enrique de Anda Cortés, 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 el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, como se señaló en el Considerando 27 del presente documento, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación del Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia.

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

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

SEXTO. 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.

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

OCTAVO. 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 banquetta, 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.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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", mediando un plazo mínimo 6 (seis) días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, el plazo para que el desarrollador, realice la publicación y protocolización de las autorizaciones, será de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo será vinculante para el Desarrollador, desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su última publicación.

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 y a Promotora los Castaños, S.A de C.V., por conducto de su Apoderado Legal el Ing. Enrique de Anda Cortés.

Querétaro, Querétaro, a 26 de marzo 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 FRACCION I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCION 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.

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).

I.III.- 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 09 de marzo de 2021, dirigido al Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, representante Legal de “Girgom De México”, S.A. de C.V., solicita Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes y Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades, del Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública Número 73,675, de fecha 25 de noviembre de 2003, ante la fe del Lic. Octavio Gómez y González, Notario Público adscrito de la Notaría Pública número 4, de la que es Titular el Lic. Octavio Gómez y Gómez, del Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de San Luis Potosí, bajo el folio mercantil electrónico 20355, de fecha 11 de diciembre de 2003, se hace constar: la conformación de la sociedad anónima de capital variable denominada “Drakon Telecommunications”.

2. Mediante Escritura Pública número 33,901, de fecha 19 de octubre de 2015, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30, de esta demarcación notarial y Patrimonio Inmobiliario Federal, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 49567/1, de fecha 23 de noviembre de 2015, se hace constar la comparecencia de las sociedades mercantiles denominadas “Drakon Telecommunications”, S.A de C.V., representada en este acto por su Administrado único, el señor Miguel Ángel Gómez Villalobos Mijares y “Residencial Tlalmanalco”, S.A de C.V., representada en este acto por el Consejero del Consejo de Administración y apoderado, el señor Fernando Girault Domenge, para:

- Conformación de la sociedad mercantil denominada “Girgom De México”, S.A. de C.V.
- Conformación del Consejo de Administración y designación de Cargos, Presidente Miguel Ángel Gómez Villalobos Mijares, Secretario Mauricio Girault Domenge, Consejero Uno Fernando Girault Domenge y Consejero Dos Héctor Eduardo Gómez Villalobos Mijares.
- Otorgamiento por parte del Consejo de Administración, poder para pleitos y cobranza, poder para actos de administración, a la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, Rafael Aguilar Hernández.

3. Mediante Escritura Pública número 28,259, de fecha 24 de agosto de 2015, ante la fe del Lic. José María Hernández Solís, Notario Adscrito a la Notaría Pública 25, de esta demarcación notarial de la que es Titular el Lic. José María Hernández Ramos, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00314381/0006, de fecha 19 de noviembre de 2015, se hace constar: la comparecencia del señor José Asencio García Quintana en su carácter de apoderado de la señora Ma. de Jesús Quintana Sánchez y de otra parte el señor Miguel Ángel Gómez Villalobos Mijares, en su carácter de Administrador Único de la “Drakon Telecommunications”, S.A de C.V., para formalizar el contrato de compraventa de la Parcela número 263, Z-1 P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la Clave Catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m2.

4. Medite Escritura Pública Número 465, de fecha 14 de noviembre de 2019, ante la fe del Lic. José Luis Muños Ortiz, Notario Titular de la Notaría Número 32, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio inmobiliario 00314381/0020 de fecha 07 de julio de 2020, se hace el Contrato de Compraventa que celebran, “Drakon Telecommunications”, S.A de C.V., a quien se le denomina la Vendedora y “Girgom De México”, S.A. de C.V., se le denominara la parte Compradora, de la Parcela número 263, Z-1 P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la Clave Catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m2.

5. Mediante Escritura Pública número 41,823, de fecha 26 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública 30, de esta demarcación notarial y Patrimonial Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 003143381/007, de fecha 24 de marzo de 2017, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, emitido por la Dirección de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, identificado mediante el folio DMC2016090, de fecha 15 de febrero de 2016, para el predio ubicado en la Parcela número 263, Z-1 P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la Clave Catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m2.

6. Mediante Escritura Pública Número 14,390, de fecha 12 de julio de 2018, ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública número 29, de esta demarcación de Querétaro, se hace constar el Convenio de terminación de Contrato de Servidumbre de Paso, para el predio ubicado en la Parcela número 263, Z-1 P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que otorgo el organismo descentralizado denominado Comisión Estatal de Aguas, por conducto del Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, en su carácter de Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, por otra parte, la persona moral denominada Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V., representada en este acto por su apoderado el Lic. Roberto Domínguez Juárez y de ultima parte, la sociedad mercantil denominada, "Drakon Telecommunications", S.A. de C.V., representada en este acto por la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila.

7. Mediante Escritura Pública número 2,073, de fecha 20 de mayo de 2020, ante la fe del Lic. Marcelo Rossetto Armida, Notario Número 185 del Estado de México, se hace constar los Poderes General Limitados que otorga la empresa denominada "Girgom de México", SA. de C.V., a favor de las Señoras Linaloe Merit Rivera Ávila y Gloria Isaura Mondragón Trujillo.

8. La Comisión Federal de Electricidad, medite oficio Número DP-416/15 de fecha 30 de noviembre de 2015, autorizo la factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica, para el predio ubicado en la Parcela número 263, Z-1 P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. El Desarrollador presenta Constancia de Situación Fiscal, Emitida por el Servicio de Administración Tributaria, para la empresa denominada "Girgom De México", S.A. de C.V., con Registro Federal de Contribuyentes: GME151019TJ7, con domicilio en Avenida Prado Norte , Número 577, Colonia Lomas de Chapultepec, Sección I , Alcaldía Miguel Hidalgo en la Ciudad de México.

10. Mediante oficio número SEMOV/2067/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, emitido por la Secretaría de Movilidad emite Dictamen de Impacto de Movilidad, para Desarrollo Habitacional con 269 viviendas y 1, local comercial y de servicios, para el predio ubicado en la Parcela número 263, Z-1 P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201704658, de fecha 12 de mayo de 2017, para un desarrollo habitacional con 269 viviendas y un local comercial y de servicios, para el predio con superficie 44,833.28 m2, de ubicado en la Parcela número 263, Z-1 P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/0157/2018 de fecha 14 de febrero de 2018, emite el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, para el Fraccionamiento de Tipo Popular conocido como "Villas del Tule", ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, e identificado con la clave catastral 140 100 120 902 001 y con una superficie de 44,833.28 m2, las superficies del fraccionamiento se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "VILLAS DEL TULE"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	23,819.30 m2	53.13%	245	245
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	955.86 m2	2.13%	0	1
SERVICIOS PROPIOS	347.31 m2	0.78%	0	5
COMERCIAL	170.50 m2	0.38%	0	1
RESTRICCIÓN PEMEX	2,201.91 m2	4.91%	0	2
TRANSMISION GRATUITA ÁREA VERDE Y PLAZA	2,248.14 m2	5.01%	0	2

TRANSMISION GRATUITA EQUIPAMIENTO URBANO	2,592.15 m2	5.78%	0	1
VIALIDAD (ARROYO Y BANQUETAS)	12,498.11 m2	27.88%	0	0
TOTAL	44,833.28 m2	100.00%	245	257

Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador 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 2,248.14 m2, por concepto de área verde y plaza, una superficie de 2,592.15 m2, por concepto de equipamiento urbano y una superficie de 12,498.11 m2, por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento.

13. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/231/2018 de fecha 03 de abril del 2018, emite Autorización del Proyecto de Alumbrado Público, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

14. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/01345/2018 de fecha 12 de julio de 2018, número de expediente QR-009-16-D, con vigencia hasta el 28 de septiembre de 2019, emite la Autorización del proyecto para puntos de conexión, red de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, para el Fraccionamiento ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

15. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío mediante oficio y planos número DP09021485042018, de fecha 21 de agosto de 2018, emite la autoriza el proyecto de electrificación para el Fraccionamiento ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

16. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el EXP.-18/19 de fecha 15 de julio de 2019, se autorizó la Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, del Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

17. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Sexto, Séptimo, Octavo, Décimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el EXP.-18/19 de fecha 15 de julio de 2019, se autorizó la Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, del Fraccionamiento “Villas del Tule”, el Desarrollador presenta cumplimiento:

SEXTO:

- Comprobante de pago emitido por la Secretaría de Finanzas, serie ING2898572 de fecha 14 de octubre de 2019, por Servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Denominación, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”.
- Comprobante de pago emitido por la Secretaría de Finanzas, serie ING2898571 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Nomenclatura, de las vialidades del Fraccionamiento “Villas del Tule”.
- Comprobante de pago emitido por la Secretaría de Finanzas, serie ING2898571 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Supervisión para, Fraccionamiento “Villas del Tule”.
- Comprobante de pago emitido por la Secretaría de Finanzas, serie ING3085574 de fecha 02 de diciembre de 2019, por el Impuesto por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento “Villas del Tule”.
- Comprobante de pago emitido por la Secretaría de Finanzas, serie ING3085573 de fecha 02 de diciembre de 2019, por el Impuesto por Superficie Vendible Comercial, del Fraccionamiento “Villas del Tule”.
- Comprobante de pago emitido por la Secretaría de Finanzas, serie ING2898566 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación, del Fraccionamiento “Villas del Tule”.
- Comprobante de pago emitido por la Secretaría de Finanzas, serie ING2898567 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”.

SÉPTIMO: Séptimo: Escritura Pública Número 465, de fecha 14 de noviembre de 2019, ante la fe del Lic. José Luis Muños Ortiz, Notario Titular de la Notario Número 32, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio inmobiliario 00314381/0020 de fecha 07 de julio de 2020, se hace el Contrato de Compraventa que celebran, “Drakon Telecommunications”, S.A de C.V., a quien se le denomina la Vendedora y “Girgom De México”, S.A. de C.V., se le denominara la parte Compradora, de la Parcela número 263, Z-1 P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, Delegación

Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la Clave Catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m2.

OCTAVO Y TRANSITORIO TERCERO: Escritura Pública Número 68,752 de fecha 14 de octubre de 2020, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios. Par la autorización del Fraccionamiento 00314381/0022, para la Lotificación 00636625/0001 al 00636635/0001, 00314381/0023 al 00636636/0002, para la Licencia de Ejecución de las obras de Urbanización 00314381/0024, para la Nomenclatura 00314381/0025, para la Donación 00636630/0003 al 00636636/003, se hace constar la Protocolización del Acuerdo y la Donación a Título Gratuito de una superficie de 2,248.14 m2, por concepto de área verde y plaza, una superficie de 2,592.15 m2, por concepto de equipamiento urbano y una superficie de 12,498.11 m2, por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento de fecha 23 de diciembre de 2020.

Décimo: La Comisión estatal de Aguas, medite oficio número OF DDDF/01601/2020 SCG-13411-20, con número de expediente QR-009-D de fecha 11 de septiembre de 2020, Autorizo la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para un total de 265 viviendas emitida por la Comisión Estatal de Aguas, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con vigencia hasta el 11 de marzo de 2021.

La Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, Autorizo el Proyecto Ejecutivo, con Número de Expediente QR-009-16D, Registro del Proyecto 18-272, Oficio VE/01345/2018, fecha de expedición 12 de junio de 2018, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

Transitorio Primero: Publicaciones de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 21 de enero de 2020, Año II, Número 34, 04 de febrero de 2020, Año II, Número 36 Tomo I y publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CLIII, de fecha 07 de febrero de 2020, Número 10 y Tomo CLII, de fecha 14 de febrero de 2020, Número 11.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo, mediante DUS202011802 de fecha 11 de diciembre de 2020, para un desarrollo habitacional con 269 viviendas y un local comercial y de servicios, para el predio con superficie 44,833.28 m2, de ubicado en la Parcela número 263, Z-1 P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

19. La Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, mediante oficio Número DGAOT/0572/2020 de fecha 20 de noviembre de 2020, autoriza la actualización de los Puntos de conexión, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

20. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, medite Oficio SEDESO/DDU/COU/FC/013/2021 de fecha 12 de enero de 2021, Acuerdo identificado con el expediente folio: EXP.- 18/19 de fecha 15 de julio de 2019, autorizo la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, del Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, en el Considerando 13 del Dictamen Técnico señala:

“... DICE:

13. *Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:*

- *Árbol del Agua*
- *Dios del Viento*
- *Árbol de Sabina*
- *Villas del Tule*
- *Árbol de Vida*
- *Leyenda Zapoteca*
- *Santa María del Tule*
- *Tollín.*

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

- *Árbol del Agua*
- *Dios del Viento*
- *Árbol de Sabina*
- *Villas del Tule*
- *Árbol de Vida*
- *Leyenda Zapoteca*
- *Santa María del Tule*
- *Tollín. ...*

De dicho Acuerdo se desprende que en el plano **Autorizado**, el nombre correcto de la vialidad debe de ser “Árbol de Vida”, como lo señal en **Considerando 13 del Acuerdo** identificado con el EXP.- 18/19 de fecha 15 de julio de 2019.

21. La Secretaría de Movilidad, Medite Oficio SEMOV/23/2021, folio de referencia 430000/2020/9576 de fecha 21 de enero de 2021, emite la Ratificación del Impacto en Movilidad para 269 viviendas y un Lote Comercial y de Servicios, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

22. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, medite oficio SEDESU/042/2021 de fecha 17 de febrero de 2021, se emite el impacto ambiental para el Fraccionamiento ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, para una superficie de 44,833.285 m2., y exclusivamente para 245 viviendas y un local comercial.

23. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, autorizo los planos número DP090000025892020, de fecha 18 de enero de 2021, de la Red de Alumbrado Público y Red de Energía Eléctrica, para el Fraccionamiento ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Oficio Número DDU/COU/FC/943/2021 de fecha 19 de febrero de 2021, emite el avance de las Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, 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 Villas del Tule, cuenta con un avance estimado de 38.01% 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 \$9,568,056.85 (nueve millones quinientos sesenta y ocho mil cincuenta y seis pesos 43/100 M.N.) correspondiente al 61.99 % de obras pendientes por realizar.

25. El Desarrollador presenta el pago del impuesto predial, emitido por la Secretaría de Fianzas con Recibo de pago R-9046120 de fecha 03 de marzo de 2021, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

26. Referente a la Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades del cual se anexa plano, del Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| • <i>Árbol del Agua</i> | • <i>Árbol de Vida</i> |
| • <i>Dios del Viento</i> | • <i>Leyenda Zapoteca</i> |
| • <i>Árbol de Sabina</i> | • <i>Santa María del Tule</i> |
| • <i>Villas del Tule</i> | • <i>Tollín.</i> |

27. El Desarrollador presenta presupuesto de las 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, para el Fraccionamiento "Villas del Tule", ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad y en cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión del "Villas del Tule", ubicado en Delegación Municipal Epigmenio González, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN, DEL FRACCIONAMIENTO "VILLAS DEL TULE".

\$7,360,336.31	x 1.875%	\$ 138,006.30
TOTAL.		\$ 138,006.30

(Ciento treinta y ocho mil seis pesos 30/100 M.N.)

28. 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 Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, del Fraccionamiento "Villas del Tule", ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, la siguiente cantidad de \$3,913.70 *(Tres mil novecientos trece pesos 70/100 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 Municipal, el servicio prestado al **Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes** del Fraccionamiento "Villas del Tule", ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, la siguiente cantidad de \$3,913.70 *(Tres mil novecientos trece pesos 70/100 M.N.)*.

30. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Nomenclatura, del Fraccionamiento "Villas del Tule", ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, la siguiente cantidad de \$2,236.91 *(Dos mil doscientos treinta y seis pesos 91/100 M.N.)*.

Mediante oficio número SAY/1717/2021 de fecha 09 de abril de 2021, se informa que el día 09 de abril de 2021, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS PRESENTES, se autorizó el siguiente asunto:

Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes y Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades, del Fraccionamiento "Villas del Tule", ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento denominado "Villas del Tule"**, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 44,833.28 m2.

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

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”**, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 44,833.28 m2.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia, que la establecida, en la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización, para el Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”.

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible **Autoriza la Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades del cual se anexa plano, del Fraccionamiento “Villas del Tule”**, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 44,833.28 m2, éstas se indican en el plano anexo y en el Considerando 26 del presente documento.
4. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el desarrollador debe de realizar los pagos correspondientes a los servicios prestados en el presente documento.
- Derechos de Supervisión, Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”, como se señala en el Considerando 27 del presente Estudio Técnico.
 - Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento denominado “Villas del Tule” como se señala en el Considerando 28 del presente Estudio Técnico.
 - Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes, para el Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”, como se señala en el Considerando 29 del presente Estudio Técnico.
 - Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Nomenclatura, del Fraccionamiento “Villas del Tule”, como se señala en el Considerando 30 del presente Estudio Técnico.

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

5. El Desarrollador debe de presentar, ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la autorización del proyecto de Áreas Verdes, emitida por Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.
6. El Desarrollador debe de presentar, ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 60 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la validación de 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 “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, como lo señala el Considerando 24 del presente documento.
7. El Desarrollador debe de presentar, ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la Factibilidad vigente de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para un total de 265 viviendas emitida por la Comisión Estatal de Aguas, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.
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 Desarrollador deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
11. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
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 Felipe Carrillo Puerto, 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.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”,** ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 44,833.28 m².

La presente **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que

establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”**, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 44,833.28 m2.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia, que la establecida, en la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización, **para el Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”**.

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza la Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades del cual se anexa plano, del Fraccionamiento “Villas del Tule”**, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 44,833.28 m2, éstas se indican en el plano anexo y en el Considerando 26 del presente documento.

CUARTO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el desarrollador debe de realizar los pagos correspondientes a los servicios prestados en el presente documento.

- Derechos de Supervisión, Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”, como se señala en el Considerando 27 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento denominado “Villas del Tule” como se señala en el Considerando 28 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes, para el Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”, como se señala en el Considerando 29 del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Nomenclatura, del Fraccionamiento “Villas del Tule”, como se señala en el Considerando 30 del presente Estudio Técnico.

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

QUINTO. El Desarrollador debe de presentar, ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la autorización del proyecto de Áreas Verdes, emitida por Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

SEXTO. El Desarrollador debe de presentar, ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 60 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la validación de 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 “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, como lo señala el Considerando 24 del presente documento.

SÉPTIMO. El Desarrollador debe de presentar, ante la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la Factibilidad vigente de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para un total de 265 viviendas emitida por la Comisión Estatal de Aguas, para el Fraccionamiento “Villas del Tule”, ubicado en la Parcela número 263 Z-1P2/4, del Ejido de Santa María Magdalena de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

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 Desarrollador deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

DÉCIMO 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 Felipe Carrillo Puerto, 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.

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; 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); 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.

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

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

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

El plazo para que el desarrollador realice la protocolización de la presente autorización, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

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, Delegación Municipal Felipe Carillo Puerto y a la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, representante Legal de “Girgom De México”, S.A. de C.V.

**Querétaro, Querétaro, a 13 de abril de 2021
A t e n t a m e n t e**

**Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible**

Ing. Arely Rivera Cervantes
Representante Legal
Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional denominado **"Jardines de la Floresta I"**, ubicado en Calle San Rochel No. 5271, Fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante Oficio No. DDU/DU/7643/2007 de fecha 14 de noviembre de 2007, se emitió la Autorización de Proyecto de Condominio, para el Condominio Habitacional denominado **"Jardines de la Floresta I"**, ubicado en Calle San Rochel No. 5271, Fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"56 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.
2. Mediante Oficio No. DDU/DU/2037/2008 a "Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex", S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 14 de abril de 2008, para el Condominio Habitacional de denominado **"Jardines de la Floresta I"**, ubicado en Calle San Rochel No. 5271, Fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"56 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$38,657.88 (Treinta y ocho mil seiscientos cincuenta y siete pesos 88/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número G 1407934 de fecha 28 de abril de 2008, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio se presenta Escritura Pública 9,590 de fecha 12 de octubre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los Folios Reales 00192966/0002, 00195439/0002, 00193317/0002 de fecha 9 de marzo de 2006; referente a la Donación del Fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa la superficie de 48,544.22 m2 por concepto de donación para equipamiento, áreas verdes y la superficie de 62,016.78 m2 por concepto de vialidades, que otorga Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios S.A. de C.V.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Acta de Entrega - Recepción, de fecha 1 de septiembre de 2008, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio **"Jardines de la Floresta I"**, ubicado en Calle San Rochel No. 5271, Fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 34,452 de fecha 17 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño Notario Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 30 de esta ciudad, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 13189/1 de fecha 23 de marzo de 2016, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Condóminos de Jardines de la Floresta I", A.C., del Condominio **"Jardines de la Floresta I"**, ubicado en Calle San Rochel No. 5271, Fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Acta de Entrega – Recepción, de fecha 18 de junio de 2009, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio **"Jardines de la Floresta I"**, ubicado en Calle San Rochel No. 5271, Fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/1185/2021, de fecha 5 de marzo de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional denominado **“Jardines de la Floresta I”**, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
9. Con fecha 27 de enero de 2021, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio **“Jardines de la Floresta I”**, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, por la Asociación, **Condóminos de Jardines de la Floresta I A.C.**, el C. Francisco Hurtado López, Presidente de la A.C. y el C. Salvador Hernández Martínez, Secretario de la A.C.; según consta en la Escritura Pública No. 34,452 de fecha 17 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño Notario Titular de la Notaría Pública No. 30 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales 13189/1 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de fecha 23 de marzo de 2016; y por parte de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V., la Ing. Arely Rivera Cervantes, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/5844/2020 de fecha 18 de noviembre de 2020 en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, Fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
11. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/5980/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 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 el Condominio denominado **“Jardines de la Floresta I”** la cantidad de \$6,708.95 (Seis mil setecientos ocho pesos 95/100 M.N.).

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 Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos, fianza por la cantidad de \$704,563.03 (Setecientos cuatro mil quinientos sesenta y tres pesos 03/100 MN) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado **“Jardines de la Floresta I”** la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

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

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional denominado **“Jardines de la Floresta I”**, ubicado en Calle San Rochel No. 5271, Fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“28 ÁREAS PARA VIVIENDA TIPO DUPLEX, PARA UN TOTAL DE 56 AREAS PARA VIVIENDA”**.

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

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

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

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

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

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

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Atentamente

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

Ing. Arely Rivera Cervantes
Representante Legal
Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"Alvento II"**, ubicado en Paso de los Toros No. 1840, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201500077 de fecha 27 de agosto de 2015, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"Alvento II"**, ubicado en Paso de los Toros No. 1840, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"70 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.
2. Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/0587/2016 de fecha 17 de febrero de 2016 se otorga a "Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex", S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"Alvento II"**, ubicado en Paso de los Toros No. 1840, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"70 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$109,866.00 (Ciento nueve mil ochocientos sesenta y seis pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-7179656 de fecha 25 de febrero de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, del que mediante Escritura Pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 64,183.600 m2, por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m2, por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Acta de Entrega - Recepción, de fecha 11 de octubre de 2016, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio **"Alvento II"**, ubicado en Paso de los Toros No. 1840, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 70,201 de fecha 1 de febrero de 2019, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo Notario Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 31 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00013577/0004 de fecha 30 de abril de 2019, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Asociación de Condominios A II", A.C., del Condominio **"Alvento II"**, ubicado en Paso de los Toros No. 1840, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
7. La Abastecedora Queretana de Agua y alcantarillado S.A. de C.V. emite Acta de Entrega - Recepción, de fecha 10 de octubre de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al

Condominio “**Alvento II**”, ubicado en Paso de los Toros No. 1840, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; con número AC-0012-2017-REF.

8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/1186/2021, de fecha 5 de marzo de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Alvento II**”, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
9. Con fecha 27 de enero de 2021, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio “**Alvento II**”, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragosó y Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, por la Asociación, **Asociación de Condóminos A II A.C.**, el C. Oscar Luis Mantilla López, Presidente de A.C.; según consta en la Escritura Pública No. 70,201 de fecha 1 de febrero de 2019, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo Notario Titular de la Notaría Pública No. 31 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales 00013577/0004 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de fecha 30 de abril de 2019; y por parte de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V., la Ing. Arely Rivera Cervantes, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/5845/2020 de fecha 18 de noviembre de 2020 en el que se verifica que tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de las unidades privativas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, Fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
11. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/1282/2020 de fecha 9 de marzo de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se constató, que cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 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 el Condominio denominado “**Alvento II**” la cantidad de \$8,944.97 (Ocho mil novecientos cuarenta y cuatro pesos 97/100 M.N.).

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 Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condóminos, fianza por la cantidad de \$399,699.38 (Trescientos noventa y nueve mil seiscientos noventa y nueve pesos 16/100 MN) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado “**Alvento II**” la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

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

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Alvento II**”, ubicado en Paso de los Toros No. 1840, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**70 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

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

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

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

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

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

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

Atentamente

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

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 Itinerante de Cabildo celebrada el 13 de abril 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 19 010 148, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, que a la letra señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los Cambios de Uso de Suelo y la modificación a la normatividad por zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 07 de mayo del 2020, signado por el ciudadano Ignacio de la Vega Martínez, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria El Jacal, S.A. de C.V., quien con respecto al inmueble ubicado en Avenida El Jacal No. 36, Colonia La Granja, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con clave catastral 14 01 001 19 010 148, solicita la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS); radicándose el expediente **056/DAI/2020**.
6. El solicitante acredita su personalidad y la propiedad del inmueble a través de los siguientes instrumentos:
 - I. Escritura Pública número 4,094, de fecha 13 de diciembre de 1974, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Espinosa Arias, entonces Notario Titular de la Notaría Pública número 10, de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo la Partida número 144 del Libro XXXVIII de la Sección de Comercio en fecha 18 de marzo de 1975, en la que se hace constar la comparecencia de Manuel Arrieta López, Mario Luis Arrieta López, Alberto Villegas Alvarado, Isidro Fernández Siurob y Emma Castro Torres para formalizar la constitución de una sociedad mercantil anónima denominada “Inmobiliaria El Jacal”.
 - II. Escritura Pública número 89,232, de fecha 22 de marzo de 2018, pasada ante la fe del licenciado Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría Pública número 10, de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el Folio Inmobiliario 588943/1, de fecha 12 de junio de 2018, en la que se hace constar la protocolización del plano de deslinde catastral del inmueble identificado como resto de la fracción primera de la Ex Hacienda del Jacal, de esta ciudad.

III. Escritura Pública número 87,140 de fecha 03 de marzo de 2017, pasada ante la fe del licenciado Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría Pública número 10, de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que se hace constar la comparecencia de Mario Luis Arrieta López, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de Inmobiliaria El Jacal, S.A. de C.V. a efecto de otorgar un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de Ignacio de la Vega Martínez.

7. Mediante oficio SAY/DAI/829/2020 de fecha 05 de junio de 2020, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0167/2021, la opinión técnica con folio 025/21, relativa a la solicitud en comento, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Ignacio de la Vega Martínez, Representante Legal de Inmobiliaria El Jacal, S.A. de C.V., solicita la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.6 a 0.85 para el predio ubicado en Calle Avenida El Jacal N° 36, fraccionamiento La Granja, que cuenta con una superficie de 2,392.13 m²; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y se identifica con la clave catastral 14 01 001 19 010 148.

2. Mediante escritura pública número 4,094 de fecha 13 de diciembre de 1974, documento pasado ante la fe de la Lic. Leopoldo Espinosa Arias, Notario Público número 10 de este Distrito, en el que se formaliza la constitución de una sociedad mercantil anónima denominada “Inmobiliaria El Jacal”, S.A. de C.V., dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida No. 144, Libro XXXVIII y 47 del Libro 84, Tomo III, de fecha 18 de marzo de 1975.

3. Mediante escritura No. 89,232 de fecha 22 de marzo de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaría Pública Número 10, de esta ciudad, se protocoliza el plano de deslinde catastral del inmueble identificado como resto de la fracción primera de la Ex Hacienda del Jacal, de esta ciudad, con superficie total de 9,235.00 m² a favor de “Inmobiliaria El Jacal”, S.A. de C. V., mismo que se dividió en dos fracciones, fracción A con superficie de 2,392.13 m² y la fracción B con superficie de 6,842.866 m²; el deslinde con No. DT2001050 de fecha 19 de septiembre de 2017 y oficio No. DMC/2017/3088 de fecha 4 de agosto de 2016.

4. Mediante escritura pública No. 87,140 de fecha 03 de marzo de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría Pública Número 10, de esta demarcación de Querétaro, en el que comparece el C. Mario Luis Arrieta López, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la persona moral denominada “Inmobiliaria El Jacal”, S.A. de C.V., para efecto de otorgar un poder general para pleitos u cobranzas y actos de administración, en favor del C. Ignacio de la Vega Martínez escritura sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

5. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre 2007 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 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

6. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 20 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento, aprobó el acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a comercial y servicios, para el predio ubicado en Calle Miguel de Quevedo s/n, Frac. La Granja; publicado en la Gaceta Municipal No. 45 de fecha 18 de julio de 2017 y en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No. 43 de fecha 7 de julio de 2017; protocolizado ante la Notaría Pública 10 de la ciudad de Querétaro, mediante escritura No. 87,922 de fecha 3 de agosto de 2017 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro de fecha 3 de mayo de 2018; en el que se dictamina factible para cuatro (4) locales comerciales y cinco (5) locales de servicios.

7. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores, La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el dictamen de uso de suelo No. DUS202000646 de fecha 24 de enero de 2020, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población 200 hab./ha. (H2) adicionalmente hace referencia a la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento de Querétaro de fecha 20 de junio de 2017, a través de la cual se aprobó el cambio de uso de suelo a comercial y servicios, y derivado de lo cual en el Dictamen de uso de suelo se dictamina factible el uso de suelo para ubicar cuatro (4) locales comerciales y cinco (5) locales de servicios en el predio ubicado en Calle El Jacal No. 36, con superficie de 2,393.13 m².

8. Mediante oficio No. SEMOV/293/2020 de fecha 25 de marzo de 2020, emitido por la Secretaría de Movilidad, se considera factible la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad para “CUATRO (4) LOCALES COMERCIALES Y CINCO (5) LOCALES DE SERVICIO”, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por esta Secretaría.

9. El predio origen en estudio se ubica en la colindancia norte del fraccionamiento La Granja, que conforme al instrumento de planeación urbana correspondiente, lo considera para uso habitacional, en una zona al norponiente de Paseo Constituyentes, vialidad primaria de nivel Metropolitano con alta frecuencia vial, que integra diversos fraccionamientos como son los de Jardines de La Hacienda, El Jacal, Colonia Del Valle y Lomas de Querétaro, fraccionamientos con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), con alta consolidación habitacional, en los que predomina la vivienda unifamiliar de tipo residencial y residencial medio.

10. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y dado que el predio se encuentra en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab. /Ha. (H2), tiene asignado el siguiente parámetro normativo: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6. Derivado de lo anterior y de conformidad con la petición presentada, el promotor considera la modificación del parámetro para quedar conforme a lo siguiente:

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

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que el acceso al predio se da a través de vialidades internas del fraccionamiento La Granja, el cual fue autorizado bajo el concepto de fraccionamiento habitacional, y por tanto sus lotes son ocupado con viviendas de tipo residencial y residencial medio unifamiliares, así mismo se observa que las vialidades al interior del fraccionamiento, se desarrollan a base de concreto, al igual que las guarniciones y banquetas, contando el fraccionamiento con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, además de contar con el paso de transporte público con frecuencia de paso continuo a una distancia cercana al suroeste del predio sobre la vialidad denominada Paseo Constituyentes.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera que el predio ubicado en Avenida El Jacal N° 36, fraccionamiento La Granja e identificado con la clave catastral 14 01 001 19 010 148, cuenta con una superficie y ubicación, adecuadas para que se autorice por parte del H. Ayuntamiento la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.85, 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 licencias de construcción y demás que requiera para llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que 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.

- 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 se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del Promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado 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 citado en el considerando 8 del presente acuerdo, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/1705/2021**, de fecha 07 de abril de 2021, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 010 148, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández. ”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo de fecha 13 de abril de 2021, en el Punto 3, apartado V, inciso 12 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“**ACUERDO:**

PRIMERO.- SE AUTORIZA Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 19 010 148, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo deberá Protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo

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

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

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

QUINTO. Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo de 30 días naturales a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

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

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en la Opinión Técnica 025/21, referida en el Considerando 8 del presente Acuerdo, y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y a Inmobiliaria El Jacal, 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 14 DE ABRIL DEL 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 Itinerante de Cabildo celebrada el 13 de abril del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 101 02 047 003, 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. Los cambios de uso de suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 19 de noviembre del año 2020 y 18 de enero del año 2021, signados por los CC. José Gerardo García Salazar y Mónica Miramontes Flores, copropietarios del inmueble identificado como lote 3, de la manzana 47, Zona 1, ubicado en la calle Tijuana, San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, solicitan el cambio de uso de suelo a uso Comercial y de Servicios (CS), para regularizar en el inmueble una obra para el almacenamiento de refacciones industriales; petición radicada en el expediente **169/DAI/2020**.
5. Se acredita la propiedad del inmueble en estudio a través de la escritura pública número 27,090, de fecha 25 de julio del año 2018, pasada ante la fe del licenciado Francisco Guerra Malo, titular de la notaría pública número 26, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro; 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 inmobiliario 00118740/0004, el día 10 de enero del año 2019.
6. La Secretaría del Ayuntamiento giró los oficios SAY/DAI/1657/2020 y SAY/DAI/101/2021, con fecha 3 de diciembre del año 2020 y 21 de enero del año 2021, respectivamente, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su Opinión Técnica al respecto de la solicitud del Cambio de Uso de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 101 02 047 003, Delegación Municipal Epigmenio González, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0216/2021, remite la opinión con número de **Folio 029/21** y de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. “Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los C.C. José Gerardo García Salazar y Mónica Miramontes Flores, solicitan el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Comercio y Servicios (CS), para el Lote 03, Manzana 47, Zona 1, ubicado en calle Tijuana N° 02, San José El Alto, identificado con la clave catastral 14 01 101 02 047 003 y con superficie de 754.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la regularización de la construcción de una bodega para almacenamiento de refacciones industriales.

2. Por medio de la escritura pública número 27,090 de fecha 25 de julio de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Francisco Guerra Malo, Notario Titular de la Notaría Pública número 26 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, se hace constar el Contrato de Compraventa que celebran de una parte el señor Adrián Hernández María, también conocido como J. Adrián Macario Hernández María y la señora Antonia Castillo Uribe, y de la otra parte, el señor José Gerardo García Salazar y la señora Mónica Miramontes Flores, respecto del lote de terreno marcado con el número 3 de la Manzana 47, en la Zona 1, ubicado en calle Tijuana marcado con el número 02 en San José El Alto. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 00118740/0004 de fecha 10 de enero de 2019.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad anteriormente referida, el predio en estudio cuenta con una superficie de 754.00 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 101 02 047 003.

3. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19 el 01 de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió la Viabilidad de Uso de Suelo IUS20211585 de fecha 18 de noviembre de 2020, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), y que de conformidad con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano antes referido, y una vez analizada la petición se informa que solo será viable autorizar un máximo de dos locales (uno comercial y otro comercial y/o de servicios), siempre y cuando la suma de las superficie de los locales no supere los 40.00 m² de construcción, que el predio cuente con casa habitación, accesos independientes para cada uso y sea respetada el área de estacionamiento de la vivienda conforme a la reglamentación vigente en la materia, señalando que los usos permitidos serán los establecidos dentro de la Tabla de Usos de Suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano mencionado, indicando que el número máximo de viviendas será de tres (03) casas habitación o departamentos, esto en relación a la superficie del predio y a la densidad de población de la zona indicada, debiendo respetar para el proyecto los siguientes coeficientes: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y una Altura Máxima Permitida de 3 niveles y/o 10.50 metros, haciendo notar que deberá dar cumplimiento al área de estacionamiento al interior del predio conforme a la reglamentación vigente en la materia (Reglamento de Construcción, Artículo 355 Sección II), y que los usos y giros permitidos estarán sujetos al cumplimiento de la normatividad que corresponda a cada uno para poder ser autorizados mediante Dictamen, de conformidad con el Artículo 13 Fracción II del Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. El Asentamiento Humano denominado “San José El Alto” se localiza al norte de la Delegación Municipal Epigmenio González, y corresponde a un asentamiento humano regularizado por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), que si bien tiene un origen de tipo rural-urbano, se fue desarrollando de manera paulatina en la zona de uso común del Ejido San José El Alto, y actualmente se encuentra integrado a la zona urbana de la ciudad, generando en su interior una entremezcla de usos habitacionales con usos comerciales, de servicios y de tipo microindustriales, los cuales se localizan en los alrededores de manera diseminada, lo anterior derivado de su cercanía y conexión con la Carretera 540 Querétaro-Chichimequillas, vialidad primaria urbana de carácter regional con un carácter predominantemente comercial y de servicios de mediana intensidad, la cual ha detonado actividades urbanas complementarias, así como servicios de borde y de apoyo a la industria y al equipamiento en la zona.

6. El predio en estudio se ubica con frente a la vialidad denominada Tijuana, vialidad secundaria local de mediana intensidad de sección amplia desarrollada a base de empedrado en su arroyo vehicular, predominando la instalación de bodegas y actividades industriales de baja intensidad sobre la misma en esa sección de vialidad, lo anterior derivado de la cercanía y conexión directa con la Carretera 540 Querétaro-Chichimequillas, lo que ha generado que se modifique paulatinamente los requerimientos de la zona y por ende se ha regenerado la imagen urbana del sitio con una entremezcla de usos habitacionales con usos de tipo comercial y de servicios e industriales de baja y mediana intensidad.

7. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Comercio y Servicios (CS), para poder llevar a cabo la regularización de la construcción de una bodega para almacenamiento de refacciones industriales, sin embargo no se 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.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en estudio se ubica con frente a la vialidad denominada Tijuana, la cual se encuentra en regular estado de conservación, contando con banquetas y guarniciones al frente del mismo en regular estado de conservación. Actualmente al interior del predio se localiza una obra en proceso de construcción con características similares a una bodega, la cual se encuentra delimitada por una barda y generando el acceso a través de un portón metálico, en las inmediaciones del predio en estudio, se observa la existencia de edificaciones de características y actividades similares a la pretendida.

Adicionalmente se observa que en la zona se cuenta con infraestructura urbana, así como servicios de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, alumbrado público y servicio de transporte público continuo en la zona, considerando que la parada del transporte público más cercana se localiza a 100 metros del predio sobre la Carretera 540 Querétaro-Chichimequillas.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el Lote 03, Manzana 47, ubicado en calle Tijuana N° 2, San José El Alto, identificado con la clave catastral 14 01 101 02 047 003 y con superficie de 754.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con las condiciones adecuadas de ubicación y superficie para que se otorgue la modificación de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Comercio y Servicios (CS), para poder llevar a cabo la regularización de la construcción de una bodega para almacenamiento de refacciones industriales de así considerarlo el H. Ayuntamiento, 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:

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo solicitado ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe destinar el uso del predio exclusivamente para la instalación de una bodega para almacenamiento de productos que no sean de alto riesgo, y/o contaminantes de conformidad con las características y/o tipo de almacenaje que determine la Unidad de Protección Civil.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de la modificación de dictamen de uso de suelo, obtención de la regularización de la licencia de construcción, licencia de funcionamiento y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, haciéndose acreedor a las sanciones aplicables por la obra que se llevó a cabo, debiendo garantizar la dotación de cajones de estacionamiento 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 se debe coordinar con la Secretaría de Movilidad, así como con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que se determine su participación de manera proporcional, en los proyectos de infraestructura vial integrales que se tengan considerados a llevar a cabo en la zona, debiendo llevar a cabo el convenio marco de concertación en el que se indique la participación del propietario en dichas obras y para lo cual debe presentar ante la instancia municipal correspondiente previo a llevar a cabo cualquier trámite que le permita llevar a cabo su proyecto el visto bueno emitido por las dependencias correspondientes, y en el que se señale que se ha dado cumplimiento a las obligaciones que le hayan sido impuestas.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el

documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Toda vez que en el escrito presentado por el solicitante requiere en su petición el cambio de uso de suelo, se deben respetar los parámetros normativos para el uso de suelo origen, en caso de requerir parámetros normativos diferentes, estos deben ser solicitados de manera específica ante el H. Ayuntamiento
- 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 autorizado el cambio de uso de suelo solicitado ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación al área emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que el cambio de uso de suelo solicitado genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el cambio de uso de suelo solicitado.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

7. 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/1705/2020, de fecha 7 de abril 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.”

8. 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 el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 101 02 047 003, Delegación Municipal Epigmenio González.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo de fecha 13 de abril del 2021, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 11, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“**ACUERDO:**

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 101 02 047 003, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con la opinión técnica citada en el considerando 6 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 cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, 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 20 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 con la finalidad de determinar la recaudación del impuesto, para que una vez notificado y sabedor de dicho acuerdo de cabildo a través de cédula correspondiente y en un plazo no mayor a 30 días, remita el valor comercial para fines hacendarios, mediante un avalúo elaborado por perito valuador con registro ante la Secretaría de Gobierno, para que la Dirección Municipal de Catastro determine el incremento del valor de bienes inmuebles, dependencia encargada con atribuciones de valuación inmobiliaria, documento que tendrá que remitir en original a la Dependencia antes citada y copia simple a la Secretaría del Ayuntamiento. Plazo improrrogable y determinante para llevar a cabo la revocación del acuerdo.

SEXTO. Se instruye a 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 6 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 a los propietarios 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.

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 los CC. José Gerardo García Salazar y Mónica Miramontes Flores.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE ABRIL DEL 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada de manera virtual el 27 de abril de 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se modifica el similar de fecha 27 de agosto de 2019, aprobado en el punto 3, apartado VI, inciso 13 del orden del día, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 6, 30 FRACCIÓN I, 31 FRACCIÓN III, 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 4, 6, 8, 28 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro otorga a los ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio.
3. Los artículos 3 y 6 del Reglamento Interior del Ayuntamiento, establecen que las sesiones se celebrarán en el Salón de Cabildo, y cuando el caso lo requiera, en el lugar que previamente se designe como recinto oficial para tal efecto, señalando dentro de las convocatorias, la fecha, hora y lugar en que se vaya a celebrar la Sesión, así como el orden del día a desahogar.
4. Los artículos 4 y 8 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, señala que las convocatorias para sesiones ordinarias se entregarán o enviarán electrónicamente cuando menos con setenta y dos horas naturales de anticipación a su celebración, dichas Sesiones de Cabildo podrán ser públicas o privadas, así mismo, indica que las sesiones públicas del Ayuntamiento contarán con un intérprete en la Lengua de Señas Mexicana y serán transmitidas en tiempo real en la página electrónica oficial del Municipio de Querétaro, las cuales también podrán ser visualizadas a través de las herramientas tecnológicas con las que cuente el gobierno municipal.
5. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de octubre del 2018, el Honorable Ayuntamiento aprobó el Acuerdo por el que se aprueba el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.
6. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de agosto del 2019, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se aprueba la celebración de Sesiones Itinerantes de Cabildo del Municipio de Querétaro, quedando en los términos siguientes:

“...PRIMERO. Se aprueba la celebración de Sesiones Itinerantes de Cabildo del Municipio de Querétaro en términos de los considerandos 10 y 12 del presente acuerdo.

SEGUNDO. Las Sesiones Itinerantes a celebrarse se realizarán **una vez cada dos meses**, a propuesta del Presidente Municipal y no requerirán de acuerdo de Cabildo para su aprobación...”

Respecto a lo anterior, el Presidente Municipal, Miguel Antonio Parrodi Espinosa, solicita someter a consideración de los miembros del Ayuntamiento, la modificación al acuerdo antes referido, para quedar en los términos siguientes:

“... ÚNICO. Las Sesiones Itinerantes a celebrarse se realizarán **de acuerdo a las necesidades de la Administración Pública Municipal a propuesta del Presidente Municipal** y no requerirán de acuerdo de Cabildo para su aprobación...”

7. En base a lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 28 fracción III del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se somete a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el presente acuerdo, formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente PM/380/DPC/2021.
8. De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, “Eje 5” denominado “Gobierno Abierto y de Resultados”, establece como objetivo de gobierno, mantener permanentemente informada a la población, mediante los canales y mecanismos adecuados, de las actividades cotidianas del gobierno municipal, de los programas y acciones de beneficio colectivo, así como de las campañas que se implementen para promover derechos y obligaciones de la ciudadanía, es por ello que en ejercicio de las facultades que le asisten al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable modificar el similar de fecha 27 de agosto de 2019, aprobado en el punto 3, apartado VI, inciso 13 del orden del día...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 5, del Orden del Día, por mayoría de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“...A C U E R D O:

ÚNICO. Se aprueba modificar el similar de fecha 27 de agosto de 2019, aprobado en el punto 3, apartado VI, inciso 13 del orden del día, en términos del considerando 6 del presente acuerdo. Dejando subsistente en el resto del mismo.

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 los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir del día siguiente de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo al Titular de la Coordinación de la Oficina de la Presidencia Municipal, a la Coordinación de Agenda, a la Coordinación de Giras y al Titular del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 28 DE ABRIL DE 2021, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

**REGLAS DE OPERACIÓN DEL
PROGRAMA PARA AGILIZAR LA ENTREGA-RECEPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

**CAPÍTULO I
Disposiciones Generales**

Artículo 1. Las presentes Reglas de Operación tienen por objeto establecer los procedimientos para agilizar la entrega-recepción de los fraccionamientos del Municipio de Querétaro, en cumplimiento a la *"Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro"*.

Son de orden público, interés general y observancia obligatoria y tienen por objeto establecer las bases generales a través de las cuales el Municipio de Querétaro implementará los procedimientos para agilizar la entrega-recepción de fraccionamientos que cumplan con alguno de los supuestos establecidos por el artículo 2 de la Ley, así como con las características necesarias de operatividad y dotación de servicios, áreas e infraestructura, de conformidad con los requerimientos que las dependencias receptoras soliciten para su operación y funcionalidad.

Los procedimientos para agilizar la entrega recepción establecidos en las presentes reglas de operación, serán aplicables únicamente a las etapas, fases, secciones, servicios, áreas o infraestructura de los fraccionamientos que por competencias deban ser entregados a las autoridades municipales conforme a las disposiciones vigentes.

La vigencia de este programa es la establecida en *"Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro"*.

Artículo 2. En la aplicación de las presentes reglas de operación debe garantizarse el pleno respeto a los derechos humanos contemplados en las disposiciones aplicables.

Artículo 3. La aplicación de las presentes reglas de operación, considera únicamente la recepción de las obras e infraestructura a las que el Municipio de Querétaro a través de sus dependencias municipales, brindará servicio, mantenimiento y/o podrá llevar a cabo la ejecución de obras en base a sus competencias, no formando parte de este programa la infraestructura regulada por dependencias Estatales, Federales u organismos operadores.

Artículo 4. Para las presentes reglas de operación se entenderá lo siguiente:

- I. Etapas de Fraccionamientos: Las que corresponden a los Fraccionamientos que a partir de su autorización, hayan sido aprobados por etapas, secciones o fases.
- II. Servicios, áreas o infraestructura: Servicios, áreas o infraestructura con que cuenta un fraccionamiento y que será recibida por la autoridad municipal encargada de la prestación del servicio que corresponda (mantenimiento de alumbrado público, áreas verdes, vialidades, banquetas, infraestructura, recolección de basura y las demás que determinen las autoridades municipales competentes).
- III. Asociación de colonos o comité vecinal: Conjunto de personas legalmente constituidas que representen a un fraccionamiento, que se encuentre reconocido por la autoridad municipal competente y que cuente con Escritura Pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad.
- IV. Imposibilidad jurídica: Cuando el Desarrollador sea una persona moral y se haya decretado su extinción o, independientemente de su naturaleza jurídica, haya sido declarado judicialmente en quiebra, concurso o estado de insolvencia.
- V. Imposibilidad material: Se entenderá cuando resulte más gravoso para el Municipio de Querétaro, exigir al Desarrollador o constructor la conclusión del procedimiento de entrega-recepción, o cuando no sea materialmente posible, por causas sobrevenidas o preexistentes, que se lleva a cabo la entrega conforme a los términos previstos en el proyecto autorizado, así como cualquier otra circunstancia análoga que impida dicha entrega.
- VI. Comité Técnico: Órgano directivo responsable de instruir y decidir en los casos atípicos las acciones a seguir cuando el tema no se haya considerado en estas reglas de operación del programa.
- VII. Dictamen Técnico: Documento emitido por las dependencias municipales para autorizar la entrega recepción del servicio, área o infraestructura que sea proporcionada por el Municipio de Querétaro.
- VIII. Dictamen Técnico Final: Es el Estudio Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, que

contiene un resumen de las autorizaciones, oficios y Acuerdos emitidos a un Fraccionamiento incluyendo los Dictámenes Técnicos que las dependencias municipales hayan emitido según su competencia.

- IX. Fraccionamiento: División de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a estos, se requieran una o más calles que conformarán vías de comunicación locales y éstas, a su vez, se comuniquen con una vía de jurisdicción federal, estatal o municipal.
- X. Ley: Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro.

Artículo 5. Son autoridades encargadas de la aplicación de las presentes reglas de operación, las siguientes:

- I. Secretaría de Desarrollo Sostenible;
- II. Secretaría de Desarrollo Humano y Social;
- III. Secretaría de Administración;
- IV. Secretaría de Servicios Públicos Municipales;
- V. Secretaría de Obras Públicas;
- VI. Secretaría de Movilidad;
- VII. Secretaría del Ayuntamiento;
- VIII. Coordinación Municipal de Protección Civil; y

Artículo 6. Serán sujetos de estas reglas de operación aquellos fraccionamientos que hayan sido autorizados mediante un Acuerdo emitido por el H. Ayuntamiento de Querétaro, o por Acuerdo o Decreto emitido por el Ejecutivo del Estado de Querétaro, siempre que se encuadren en alguno de los siguientes casos:

- I. Cuando se trate de fraccionamientos en los que sea jurídica o materialmente imposible exigir al desarrollador o propietario la conclusión del procedimiento de entrega-recepción ante el municipio;
- II. Tratándose de fraccionamientos en que se hayan transmitido al Municipio de Querétaro, o en su momento al Gobierno de Estado, las vialidades públicas y áreas de donación para equipamiento urbano y áreas verdes a través de una escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y, en este caso, no se haya formalizado el proceso de entrega-recepción;
- III. Que en su momento hayan sido promovidos por alguna institución federal, estatal o municipal y que cumplan con los criterios de entrega-recepción que para el efecto establezca el Municipio de Querétaro;
- IV. Que cumplan con las condiciones mínimas para su entrega-recepción, atendiendo a la operatividad y funcionalidad que el Municipio de Querétaro establezca mediante los instrumentos o programas correspondientes;
- V. Que cuenten con las obras de urbanización ejecutadas en su totalidad, cuando menos, aun cuando no exista prestación parcial o total de los servicios por parte de las autoridades municipales;
- VI. Que los desarrolladores o propietarios soliciten al Municipio de Querétaro realizar la entrega parcial, por etapas, sección, fase o servicios, de conformidad con los programas o lineamientos establecidos por las autoridades municipales para el efecto;
- VII. Que no hayan sido entregados y que, ante la falta definitiva de los desarrolladores o propietarios, cuenten con una asociación de colonos, comité vecinal o figura jurídica que sea reconocida por el Municipio y que manifiesten su interés en iniciar el procedimiento de entrega recepción en su modalidad parcial o total ante el Municipio de Querétaro, conforme a los lineamientos o programas que el municipio establezca;
- VIII. Que tengan una antigüedad mínima de diez años, contados a partir del vencimiento de la licencia de ejecución de obras de urbanización;
- IX. Que el desarrollador o propietario esté acreditado como ilocalizable o en un procedimiento de concurso mercantil y la entrega-recepción sea promovida ante el Ayuntamiento a través de la asociación de colonos, comité vecinal o cualquier otra figura jurídica que determine el Municipio de Querétaro.
- X. Fraccionamientos que cuenten con autorización otorgada por el H. Ayuntamiento para entrega-recepción y no hayan culminado su proceso y cumplan con lo establecido en las presentes reglas de operación.
- XI. Cualquier caso no previsto, siempre que sea analizado y aprobado por el Comité.

CAPÍTULO II

Del procedimiento de entrega recepción de los fraccionamientos por parte de Desarrolladores

Artículo 7. El Desarrollador podrá solicitar el inicio o continuación del procedimiento para entrega recepción de los fraccionamientos habitacionales autorizados dentro del territorio del Municipio de Querétaro, en términos de lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, que debido a diferentes circunstancias no haya culminado con el proceso de entrega recepción, derivado de obligación de origen.

Los Desarrolladores podrán solicitar la entrega recepción de los Fraccionamientos autorizados de manera total, por etapas, sección, fase o por servicio y/o infraestructura conforme a lo siguiente:

- I. Por servicios, áreas o infraestructura previa emisión de Dictamen Técnico emitido de manera independiente por cada dependencia municipal receptora encargada de dar mantenimiento a los servicios, áreas o infraestructura recibida.
- II. Por el total del Fraccionamiento que se haya autorizado por el Municipio de Querétaro y/o el Ejecutivo del Estado de Querétaro.
- III. Cuando éste haya sido autorizado por etapas, fases o secciones, siempre y cuando cuenten con la infraestructura, dotación de servicios y se cuente con la opinión de Dictamen Técnico emitido por cada una de las dependencias municipales encargadas de recibir y dar mantenimiento a las mismas.

Sección Primera

De la Entrega y Recepción de los Fraccionamientos por servicio, área o infraestructura a entregar

Artículo 8. Para la entrega de un fraccionamiento por servicio, área o infraestructura a entregar, el Desarrollador debe presentar escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, en el que solicite el servicio, área o infraestructura que desee entregar, una vez que se cuente con el expediente debidamente integrado, la Secretaría del Ayuntamiento remitirá la petición y el expediente de manera física y electrónica en formato PDF a la o las Dependencias involucradas, solicitando la emisión del Dictamen Técnico de entrega del servicio, área o infraestructura que corresponda:

- I. En el caso de solicitar el Dictamen Técnico para la recepción del alumbrado público de entrega de Servicio de Electrificación por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, debe anexar a su escrito los siguientes requisitos:
 - i. Dictamen Técnico vigente (referencia: Trámite número TR-160100-018 "Dictamen técnico para la recepción de Alumbrado Público").
 - ii. Comprobación de finiquito de adeudos existentes con la Comisión Federal de Electricidad de los servicios a contratar.
 - iii. Acta de Entrega-Recepción de las obras de electrificación a la Comisión Federal de Electricidad.
 - iv. Presentar la documentación requerida a nombre del Municipio de Querétaro, para iniciar trámite ante la Comisión Federal de Electricidad:
 - Resolutivo con recibo de pago
 - Certificado de Unidad de Verificación de Instalaciones Eléctricas (UVSEIE)
 - Número de obra (COM-05)
 - En caso de existir adeudo, presentar finiquito del servicio a contratar
 - Planos del Proyecto emitido por la Comisión Federal de Electricidad
- II. En la solicitud del Dictamen Técnico aprobado para la recepción de áreas verdes y mobiliario urbano por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, debe cubrir los siguientes requisitos:
 - i. Contar previamente con el proyecto de áreas verdes y sistema de riego autorizado (referencia: trámite TR-160200-022 "Revisión y Autorización de proyectos de áreas verdes y sistemas de riego en fraccionamientos, condominios y unidades condominales").
 - ii. Habilitar áreas verdes de acuerdo al proyecto previamente autorizado.
 - iii. Contar con el 80% de venta de lotes del fraccionamiento, fase o etapa del fraccionamiento en el que se encuentra el área verde.

- iv. Presentar presupuesto de obra de habilitación de áreas verdes y sistema de riego actualizado.
 - v. Presentar fianza por vicios ocultos correspondiente al 10% del presupuesto de obra de habilitación de áreas verdes y sistema de riego actualizado, con vigencia de 1 un año .
 - vi. Gestionar el Visto Bueno de áreas verdes (referencia: trámite TR-160200-023 "Visto bueno y/o verificación de áreas verdes para recepción de servicios públicos en fraccionamientos").
 - vii. Presentar documentación requerida a nombre del Municipio de Querétaro para iniciar el trámite de contratación de energía eléctrica para la operación del sistema de riego ante la Comisión Federal de Electricidad:
 - Resolutivo con recibo de pago.
 - Certificado de Unidad de Verificación de Instalaciones Eléctricas (UVSEIE)
 - Número de Obra (COM-05).
 - En caso de existir adeudo, presentar comprobante de finiquito de adeudos existentes con la Comisión Federal de Electricidad del Servicio a contratar.
- III. En la solicitud del Dictamen Técnico de recolección de residuos sólidos urbanos por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, debe cumplir con los siguientes requisitos:
- i. Oficio solicitando la emisión del Dictamen técnico, indicando el número de viviendas que se encuentran en el fraccionamiento. Si dentro del Fraccionamiento se ubican condominios, deberá informar con toda precisión el número de éstos, así como las viviendas que se encuentran dentro de cada uno, toda vez que el servicio de recolección de residuos sólidos únicamente se proporciona a Fraccionamientos.
 - ii. Una vez presentada la solicitud, el Departamento de Aseo Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales realizará una visita de supervisión, para validar si el acceso y vialidades del Fraccionamiento permiten el tránsito de los vehículos de recolección, lo que determinará la emisión positiva o negativa del dictamen.
- IV. El Dictamen Técnico de Señalamiento Vial y Dispositivos de Seguridad. Para lo cual debe anexar a su escrito los siguientes documentos:
- i. Visto Bueno del Dictamen de Impacto en Movilidad
 - ii. Opinión Técnica del proyecto de Señalamiento Vial y Dispositivos de Seguridad para la Entrega de Fraccionamientos.
 - iii. Certificados de calidad, por cada lote o suministro, emitido por el fabricante, que avale el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos de calidad indicados en las siguientes normas:
 - N-CMT-5-03-001/13: Calidad de películas reflejantes
 - N-CMT-5-01-001/13: Pinturas para señalamiento horizontal
 - N-CMT-5-02-002/05: Láminas y estructuras para señalamiento vertical
- V. Dictamen Técnico para la recepción de las obras de urbanización por la Secretaría de Obras Públicas Municipales, debe anexar a su escrito los siguientes requisitos:
- i. Pruebas de laboratorio de la urbanización de cada calle;
 - ii. En su caso presentar un análisis de riesgo emitido por la Coordinación Municipal de Protección Civil;
 - iii. Plano autorizado por Desarrollo Urbano;
 - iv. Reporte fotográfico de Obra terminada;
 - v. Nomenclatura aprobada.

Para la emisión de cada uno de los dictámenes antes relacionados, la Dependencia responsable determinará el monto de la fianza que el solicitante está obligado a exhibir, de acuerdo al tipo de entrega, infraestructura, área o servicio que se deba proporcionar, dentro del marco normativo de la ley que da origen al Programa y las presentes reglas de operación.

Artículo 9. En todos los supuestos previstos en el Artículo 8 en todas sus Fracciones, debe presentar copia de la escritura de transmisión de las áreas de donación protocolizada e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad tratándose de fraccionamientos en que hayan transmitido al Municipio de Querétaro o en su momento a Gobierno del

Estado, las vialidades públicas y áreas de donación para equipamiento urbano y áreas verdes, a través de una escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad o en su caso constancia emitida por la Secretaría de Administración como dependencia encargada de resguardar el patrimonio del Municipio de Querétaro, en la que se haga constar que el Desarrollador llevó a cabo la transmisión de las áreas verdes, equipamiento urbano, y/o plazas y vialidades al Municipio de Querétaro.

Artículo 10. La Secretaría del Ayuntamiento integrará el expediente administrativo correspondiente a través de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, mismo que remitirá en un plazo no mayor de 3 días hábiles a cada una de las dependencias involucradas en la emisión del dictamen técnico correspondiente, para que éstas den respuesta en un plazo no mayor a 10 días hábiles al desarrollador, dando aviso al Secretario Técnico del Comité para que se de el seguimiento y verificar el cumplimiento de los términos y tiempos establecidos en las presentes reglas de operación.

Artículo 11. Una vez que cada dependencia involucrada emita su Dictamen Técnico para la entrega recepción del servicio, área o infraestructura cuya entrega se hubiese solicitado, éstas deben notificar mediante oficio al Secretario Técnico del Comité, al Desarrollador, a la Secretaría del Ayuntamiento con copia a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la determinación del Dictamen Técnico.

Los Dictámenes Técnicos deben ser publicados en la Gaceta Municipal a costa de Desarrollador; una vez publicado en dicho medio de difusión éstos surtirán efectos. La Secretaría del Ayuntamiento se encargará de notificar oportunamente a las dependencias que integran el Comité para que a partir de esa fecha se proporcionen los servicios que les correspondan según su competencia.

Artículo 12. Aquellos fraccionamientos que realicen entregas parciales de ÁREAS, servicios y/o infraestructura de conformidad con el programa o lineamientos establecidos por las autoridades municipales para el efecto y que cuenten con una antigüedad menor a 10 años a partir de la autorización de la entrada en vigor de las presentes reglas de operación, deben presentar ante la Dependencia responsable de la prestación del servicio, la fianza que corresponda por vicios ocultos de conformidad a la legislación estatal vigente, para la etapa, sección, fase, servicio y/o infraestructura que pretendan entregar, la cual debe tener una vigencia de un 1 año a partir de la emisión del Dictamen Técnico correspondiente.

La fianza debe ser determinada por la dependencia municipal encargada de recibir el área y/o infraestructura, o brindar el servicio solicitado, la cual corresponderá al 10% del presupuesto actualizado de obra, o del área, servicio o infraestructura a entregar.

Una vez que se concluya la entrega recepción de cada servicio área o infraestructura y se haya exhibido la fianza ante cada una de las dependencias municipales encargadas de recibir la etapa, servicio y/o infraestructura correspondiente y se haya cumplido con todos los requisitos, condiciones, requerimientos, acuerdos o autorizaciones emitidos por las dependencias municipales involucradas, el H. Ayuntamiento turnará junto con todos los requisitos en formato físico y digital en PDF a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la petición de solicitud de elaboración del Dictamen Técnico Final, quien realizará dicho documento y turnará al Secretario del Ayuntamiento para que se agende en Sesión de Cabildo para su aprobación correspondiente por el H. Ayuntamiento.

En caso de recibir la solicitud y los expedientes no estén debidamente integrados con todos los requisitos para la emisión del Dictamen Técnico Final, la Secretaría de Desarrollo Sostenible debe informar mediante oficio a la Secretaría del Ayuntamiento, quien a su vez solicitará al Desarrollador la información faltante, indicándole una plazo no mayor de 3 días para solventar lo solicitado, en caso de no dar cumplimiento dentro del término otorgado se dará por terminado el procedimiento.

Sección Segunda

De la Entrega y Recepción de los Fraccionamientos de manera total y/o por etapa, fase o sección del desarrollo autorizada

Artículo 13. Para el caso de los Desarrolladores que pretendan realizar la entrega total, y/o por etapa, fase o sección del Fraccionamiento y que cuenten con los dictámenes técnicos señalado en el artículo 8 en todas sus fracciones, estará en posibilidad de manifestar al Municipio de Querétaro, a través de la Secretaría del Ayuntamiento, su interés en iniciar el procedimiento de entrega-recepción del fraccionamiento por la totalidad, y/o por etapa, fase o sección que el Municipio de Querétaro entre sus facultades otorga, acompañando a la solicitud todos los requisitos de manera física y electrónica en formato PDF que se enlistan a continuación:

1. Ingresar oficio de solicitud dirigida al Secretario del Ayuntamiento, por medio del cual el Desarrollador de un Fraccionamiento tenga la intención de someter a consideración del Pleno del H. Ayuntamiento la Entrega y Recepción de Obras de Urbanización.

En el escrito presentado se debe incluir, el domicilio, correo electrónico y dos números de teléfonos ya sean celulares o locales en los cuales el desarrollador, propietario y/o representante legal del desarrollo habitacional podrán recibir todo tipo de notificaciones. Debiendo encontrarse el domicilio proporcionado dentro de la jurisdicción del Municipio de Querétaro.

2. Copia certificada del poder acreditando la personalidad jurídica del solicitante cuando se trate de persona moral o actúe en representación de persona física.
3. Copia certificada de la constitución de la persona moral y de las protocolizaciones de las actas de Asamblea, en su caso, que contengan los datos de inscripción en el Registro Público del Comercio.
4. Copia de los Acuerdos que autorizaron la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura así como su publicación en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga".
5. Copia certificada de la escritura de transmisión de donación de las áreas verdes, áreas de equipamiento y vialidades a favor del Municipio de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Constancia de haber concluido al 100% las obras de urbanización; emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano.
7. Reporte de venta de lotes, mínimo el 75% vendidos y tributando Impuesto Predial emitido por la Dirección de Catastro Municipal.
8. Reporte de lotes construidos al menos en un 50%, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano.
9. Presentar el Acta de entrega-recepción de las áreas verdes y mobiliario urbano emitido por la Secretaría de Servicios Municipales.
10. Presentar el Dictamen Técnico del alumbrado público emitido y aprobado por la Secretaría de Servicios Municipales.
11. Copia certificada del Acta Constitutiva de la Asociación de Colonos.
12. Exhibir el Presupuesto de obras de urbanización actualizado.
13. Exhibir Pruebas de laboratorio de la urbanización de cada calle.
14. Presentar el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial o Dictamen de Impacto Vial, así como el Visto Bueno del Dictamen de Impacto en Movilidad emitidos por la Secretaría de Movilidad.
15. Dictamen Técnico de recolección de residuos sólidos urbanos para Fraccionamientos emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
16. Presentar evidencia de cumplimiento de las condicionantes municipales que hayan sido impuestas en las autorizaciones.

Artículo 14. Una vez cubiertos los requisitos señalados con anterioridad, la Secretaría del Ayuntamiento integrará el expediente administrativo correspondiente, mismo que remitirá en un plazo no mayor de 3 días hábiles, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

En caso de que la Secretaría del Ayuntamiento no cuente con el expediente debidamente integrado en los 3 días hábiles que se señala en el párrafo que antecede, requerirá a la/las dependencias que no hayan emitido el Dictamen Técnico correspondiente, se solviente el requerimiento en un plazo no mayor a 24 horas.

El H. Ayuntamiento turnará junto con todos los requisitos en formato físico y digital en PDF a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la petición de solicitud de elaboración del Dictamen Técnico Final, con dicho expediente, la Secretaría de Desarrollo Sostenible revisará que la documentación presentada cumpla con los criterios de las presentes reglas de operación, con lo cual elaborará el Acta Circunstanciada que será firmada por las dependencias involucradas en un plazo no mayor a 5 hábiles.

Contando con el Acta Circunstanciada firmada por todas las Dependencias involucradas y el Desarrollador, la Secretaría de Desarrollo Sostenible elaborará el Dictamen Técnico Final y turnará a la Secretaría del Ayuntamiento para que se agende en Sesión de Cabildo para su aprobación correspondiente por el H. Ayuntamiento, mismo que será notificado al Desarrollador en un plazo no mayor a 10 días hábiles así como a todas las Dependencias Involucradas.

Para el caso de fraccionamientos que cuenten con una antigüedad menor a 10 años, contados a partir de la emisión de la última licencia de ejecución de obras de urbanización, es necesario presentar la fianza para garantizar los vicios

ocultos de las obras de urbanización por el término de un año contado a partir de la fecha de entrega - recepción del fraccionamiento, lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 208 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente.

Quedan exentos de presentar la fianza para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización, a partir de la emisión de la última licencia de ejecución de obras de urbanización, aquellos fraccionamientos que cuenten con una antigüedad mayor a 10 años a partir de la entrada en vigencia de las presentes reglas de operación.

El Dictamen Técnico final debe ser publicado en los periódicos oficiales, en la Gaceta Municipal y Sombra de Arteaga, el cual debe de ser debidamente protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad a costa del Desarrollador.

En caso de recibir la solicitud y los expedientes no estén debidamente integrados con todos los requisitos para la emisión del Dictamen Técnico Final la Secretaría de Desarrollo Sostenible debe de informar mediante oficio a la Secretaría del Ayuntamiento, quien a su vez solicitará al Desarrollador la información, faltante, indicándole una plaza no mayor de 3 días para solventar lo solicitado, en caso de no presentado se dará por terminado el procedimiento.

CAPÍTULO III

De la entrega recepción de fraccionamientos a solicitud de la Asociación de Colonos, Comité Vecinal y/o Figura Jurídica legalmente constituida y reconocida por el Municipio

Artículo 15. Podrá solicitarse por parte de una Asociación de Colonos, Comité Vecinal y/o figura jurídica legalmente constituida y reconocida por el Municipio la entrega recepción de un fraccionamiento que este reconocido por el Municipio de Querétaro y/o el Ejecutivo del Estado, siempre y cuando se encuentre en los siguientes supuestos:

- I. En caso de ubicarse dentro del supuesto del artículo 6 fracción VII y se trate de fraccionamientos en los que sea jurídica o materialmente imposible exigir al Desarrollador la conclusión del procedimiento de entrega-recepción, cuando el Desarrollador ya no exista de manera legal o no se cuente con información de ubicación para ser notificados; o que en caso de ser persona moral que haya sido liquidada o la persona física fallecida, o que el Desarrollador se encuentre extinto o jurídicamente o carezca de la capacidad jurídica y financiera o que se haya disuelto la sociedad y no esté en posibilidad de realizar la Entrega del fraccionamiento.
- II. Que hayan sido autorizados a través de un Acuerdo de Cabildo, y/o por Acuerdo o Decreto emitido por el Ejecutivo del Estado de Querétaro.
- III. Que se haya llevado a cabo transmisión al Municipio de Querétaro o en su momento a Gobierno de Estado, las Áreas de Donación (Equipamiento, Áreas Verdes y/o Plazas) y vialidades; a través de una escritura pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y no se haya formalizado el proceso de entrega-recepción. El Secretario Técnico del Comité solicitará a la Secretaría de Administración una relación de los fraccionamientos que hayan entregado mediante escritura pública las áreas de donación (áreas verdes y equipamiento urbano). Respecto de las vialidades, se verificará su transmisión conforme a las solicitudes recibidas cuando estas sean objeto de estudio.
- IV. Cuenten con las obras de urbanización ejecutadas en su totalidad, infraestructura y la prestación de los servicios por parte de las autoridades municipales competentes.
- V. Cualquier fraccionamiento que cuente o hayan contado con licencias de ejecución de obras de urbanización y de venta provisional de lotes, y que cumpla con los requisitos que se establecen en las reglas de operación del programa.
- VI. Cuenten con una ocupación de un 75% (setenta y cinco por ciento) de los lotes y que estén dados de alta en el padrón catastral, conforme a la constancia emitida por la Dirección Municipal de Catastro.
- VII. Cuenten con Asociación de colonos, comité vecinal o figura jurídica legalmente constituida reconocida por el Municipio y que hayan manifestado su interés en el inicio al procedimiento de entrega recepción.

Así mismo podrán ser incluidos dentro de este programa los Fraccionamientos que hayan sido promovido por alguna institución estatal y/o federal, solventados los lineamientos que le sean aplicables, de conformidad con el presente documento.

Artículo 16. La Asociación de Colonos, Comité vecinal y/o figura jurídica legalmente constituida que se encuentre reconocida por el Municipio de Querétaro, realizará su solicitud de entrega recepción de un fraccionamiento, a través de un oficio dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, acompañado de los siguientes

requisitos de manera física y electrónica en formato PDF:

1. Solicitud dirigida al Secretario del Ayuntamiento, por medio del cual la Asociación de Colonos, Comité Vecinal y/o figura jurídica legalmente constituida y reconocida por el Municipio solicite el inicio del procedimiento de Entrega y Recepción de Obras de Urbanización de un fraccionamiento, señalando domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones dentro de la jurisdicción de esta ciudad, así como proporcionar correo electrónico y dos números de teléfonos ya sean celulares o locales en que pueda ser localizado;
2. Copia del Acta Constitutiva de Colonos, Comité Vecinal y/o figura jurídica legalmente constituida reconocida por el Municipio, que contengan los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad; y
3. Copia del poder donde se acredite la personalidad jurídica del representante legal de la Asociación de Colonos, Comité Vecinal y/o figura jurídica legalmente constituida reconocida por el Municipio.

Artículo 17. Una vez que la Secretaría del Ayuntamiento, reciba por parte de la Asociación de Colonos, Comité Vecinal y/o figura jurídica legalmente constituida reconocida por el Municipio la solicitud para iniciar el proceso de entrega - recepción del fraccionamiento, debe solicitar a las Dependencias competentes, la emisión de los dictámenes técnicos correspondientes, mismos que deben ser entregados en un plazo no mayor a 5 días hábiles, marcando copia a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y al Comité Técnico para su conocimiento.

Artículo 18. Una vez cubiertos los requisitos señalados con anterioridad, la Secretaría del Ayuntamiento integrará el expediente administrativo correspondiente, mismo que remitirá en un plazo no mayor de 3 días hábiles, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

En caso de que la Secretaría del Ayuntamiento no cuente con el expediente debidamente integrado en los 3 días hábiles que se señala en el párrafo que antecede, requerirá a la/las dependencias que no hayan emitido el Dictamen Técnico correspondiente, se solvente el requerimiento en un plazo no mayor a 24 horas.

Una vez recibido el expediente debidamente integrado la Secretaría de Desarrollo Sostenible revisará que la documentación presentada cumpla con los requisitos y/o reglas de operación del presente programa, con lo cual elaborará el Acta Circunstanciada que será firmada por las dependencias involucradas en un plazo no mayor a 5 días hábiles.

Contando con el Acta Circunstanciada firmada por todas las Dependencias involucradas y el representante legal de la Asociación de Colonos, Comité Vecinal y/o figura jurídica legalmente constituida reconocida por el Municipio, elaborará Dictamen Técnico Final y turnará a la Secretaría del Ayuntamiento para que se agende en Sesión de Cabildo para su aprobación correspondiente por el H. Ayuntamiento, mismo que será notificado a la Asociación de Colonos, Comité Vecinal y/o figura jurídica legalmente constituida reconocida por el Municipio, en un plazo no mayor a 10 días hábiles así como a todas las Dependencias Involucradas.

El Dictamen Técnico final debe ser publicado en los periódicos oficiales, en la Gaceta Municipal y Sombra de Arteaga, el cual debe de ser debidamente protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad a costa de Asociación de Colonos, Comité Vecinal y/o figura jurídica legalmente constituida reconocida por el Municipio.

En caso de recibir la solicitud y los expedientes no estén debidamente integrados con todos los requisitos para la emisión del Dictamen Técnico Final. La Secretaría de Desarrollo Sostenible debe de informar mediante oficio a la Secretaría del Ayuntamiento, quien a su vez solicitará al Desarrollador la información faltante, indicándole un plazo no mayor de 3 días para solventar lo solicitado. En caso de no presentado se dará por terminado el procedimiento.

Artículo 19. De conformidad con lo señalado en el artículo 208 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, así como a lo establecido en el artículo 4 de la "*Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro*", emitida por la Legislatura del Estado de Querétaro, los fraccionamientos que soliciten la entrega-recepción a través de la Asociación de Colonos, Comité Vecinal y/o figura jurídica legalmente constituida reconocida por el Municipio estarán exentos de presentar la fianza por vicios ocultos de las obras de urbanización.

Artículo 20. En todas las modalidades mencionadas en estas reglas de operación, las etapas, fases, secciones, servicios, áreas o infraestructura de los fraccionamientos que no hayan sido entregados en su totalidad por carecer de obras requeridas por otras autoridades que no sean municipales, deberán continuar con el proceso establecido conforme al Código Urbano del Estado de Querétaro para concluir la entrega final.

Artículo 21. La publicidad e información relativa al Programa, deberá identificarse perfectamente con la heráldica municipal e incluyendo la siguiente leyenda: "Este Programa 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 este Programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este Programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente."

El Municipio publicará la información actualizada sobre la operación del Programa en su página oficial de internet.

Artículo 22. Las quejas y denuncias que pudieran presentarse respecto de este Programa podrán realizarse ante el Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro.

CAPÍTULO IV

Del Comité Técnico, funciones y atribuciones

Artículo 23. El Municipio de Querétaro constituirá un Comité Técnico el cual tendrá a su cargo la atención y el seguimiento de los casos que sean presentados ante las diferentes dependencias y que por su naturaleza o complejidad tengan que ser evaluados de manera colegiada por las áreas competentes, o cuando recaigan en supuestos no previstos en las presentes reglas de operación, contando con la facultad para emitir una opinión y validar la procedencia de su entrega-recepción.

El Comité estará integrado de la siguiente manera:

Con derecho a voz y voto:

- Presidente: La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; y
- Secretario Técnico: La persona titular de la Coordinación de Gabinete

Vocales:

- La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social;
- La persona titular de la Secretaría de Administración;
- La persona titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales;
- La persona titular de la Secretaría de Obras Públicas Municipales;
- La persona titular de la Secretaría de Movilidad;
- La persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento; y
- La persona titular de la Coordinación Municipal de Protección Civil.

Las personas titulares de las dependencias señaladas, deberán designar por escrito un representante ante el comité, para el caso de imposibilidad de asistir a alguna sesión, el cual contará con las facultades inherentes al titular.

Artículo 24. Para el cumplimiento de su encargo, el Comité tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Conocer, atender y resolver los casos específicos no contemplados en estas reglas de operación;
- II. Seleccionar los fraccionamientos que sean susceptibles de incorporar al programa cuando el Desarrollador no exista;
- III. Resolver sobre cualquier situación y/o discrepancia no prevista en las presentes reglas de operación en cualquiera de sus secciones;
- IV. Revisar y en su caso, modificar las presentes reglas de operación; y
- V. Determinar las excepciones que en su caso pudieran ser procedentes para que se realice la entrega-recepción de algún fraccionamiento.

Artículo 25. Las funciones de los integrantes del Comité serán las siguientes:

Funciones del Presidente:

- I. Presidir las sesiones del Comité;
- II. Dirigir y coordinar las sesiones que celebre el Comité, con apego al orden del día.;
- III. Emitir comentarios;
- IV. Emitir voto para cada uno de los asuntos que se traten en las sesiones;
- V. Emitir voto de calidad en caso de así requerirse; y
- VI. Firmar las actas de las sesiones a las que hubiera asistido y los demás documentos que le corresponda por normatividad y competencia.

Funciones del Secretario Técnico:

- I. Expedir las convocatorias y órdenes del día con la periodicidad establecida o a petición expresa de alguno de los miembros del Comité;
- II. Realizar el escrutinio de los asistentes a las sesiones del Comité para verificar que exista el quórum necesario para sesionar;
- III. Emitir comentarios;
- IV. Emitir voto para cada uno de los asuntos que se traten en las reuniones;
- V. Elaborar el acta correspondiente a cada Sesión celebrada por el Comité Técnico;
- VI. Dar seguimiento a los casos y procesos que ingresen al Comité;
- VII. Elaborar el informe semestral para el H. Ayuntamiento;
- VIII. Asimismo, deberá cuidar que los acuerdos del Comité se asienten en la respectiva minuta, la cual fungirá como acta de cada una de las reuniones; y
- IX. Remitir la convocatoria de manera impresa y/o electrónica, así como el orden del día y la carpeta de asuntos a tratar de cada reunión a los miembros del Comité, conforme a lo siguiente:
 - Para sesiones Ordinarias, cuando menos con dos días hábiles de anticipación.
 - Para sesiones Extraordinarias, cuando menos con un día hábil de anticipación.
- X. Las demás que se deriven de las presentes reglas de operación.

Funciones de los Vocales:

- I. Analizar el orden del día y los documentos sobre los asuntos a tratar;
- II. Emitir comentarios;
- III. Emitir voto para cada uno de los asuntos que se traten en las sesiones; y
- IV. Firmar las actas de las reuniones a las que hubieren asistido, así como los listados de los casos dictaminados.

Artículo 26. Las sesiones del Comité se celebrarán en los términos siguientes:

- Ordinarias, por lo menos una vez cada dos meses;
- Extraordinarias, sólo en casos justificados, a petición de alguno de los miembros del Comité;
- Las sesiones se llevarán a cabo siempre y cuando asistan como mínimo la mitad más uno (50% más uno) de lo contrario serán nulas;
- Las decisiones y acuerdos del Comité se tomarán de manera colegiada, por la mitad más uno (50% más uno);
- En ausencia del Presidente del Comité o de su Suplente, las reuniones no podrán llevarse a cabo;
- El pronunciamiento que hagan los Vocales Suplentes en los asuntos que son dictaminados por el Comité, equivale al pronunciamiento del Vocal Propietario, y por tanto éste es responsable directo de los mismos;
- De cada sesión se levantará un acta que será firmada por todos los que hubieran asistido, señalando el sentido del acuerdo tomado por los miembros con derecho a voz y voto, así como los comentarios relevantes de cada caso, aprobándose a más tardar en la siguiente reunión; y
- En el orden del día se incluirá un apartado correspondiente al de seguimiento de acuerdos emitidos en las Sesiones anteriores.

SIN TEXTO



GACETA OFICIAL
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

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