

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



---

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2018-2021

---

29 de Junio de 2021 · Año III · No. 87

## ÍNDICE

- 3 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Marqués de Almenar” ubicado en la manzana 8, Lote 49, avenida Marqués de Montemayor No. 621, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “73 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 6 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Bufette Profesional de construcción”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Marqués de Oropeza” ubicado en la manzana 8, Lote 1, avenida Real del Marqués No. 750, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “62 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 9 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Asociación de Condominos del Condominio Microindustrial Integra”, S.A. de C.V., para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado “Microindustrial Integra” ubicado Carretera Querétaro – San Luis Potosí 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “18 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO, 1 ÁREA PARA LOCAL COMERCIAL Y 5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”.
- 12 Se Autoriza la Autorización de la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González.
- 23 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 05 041 010, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 29 Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 014 030, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 35 Acuerdo por el que se autoriza la creación de la Comisión Ciudadana por la Integridad Policial del Municipio de Querétaro.
- 41 Acuerdo que aprueba la entrega de Preseas del Municipio de Querétaro, con motivo del 490 Aniversario de la Fundación de la Ciudad de Santiago de Querétaro.
- 44 Acuerdo por el que se autoriza la Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Lomas del Pedregal, Sección 1”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 53 Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar, aprobado en el Punto 4, apartado II, inciso 5, del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de abril del año 2020.

**Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo**  
**Representante Legal**  
**Bufette Profesional de Construcción, 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 Popular denominado **“Marqués de Almenar”** ubicado en la manzana 8, Lote 49, avenida Marqués de Montemayor No. 621, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201700155 de fecha 18 de enero de 2018, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“Marqués de Almenar”** ubicado en la manzana 8, Lote 49, avenida Marqués de Montemayor No. 621, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“73 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. Mediante Expediente C-133/18 de fecha 4 de julio de 2018 se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“Marqués de Almenar”** ubicado en la manzana 8, Lote 49, avenida Marqués de Montemayor No. 621, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“73 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
3. Mediante expediente C-033/19 se otorga a “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 13 de marzo de 2019, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“Marqués de Almenar”** ubicado en la manzana 8, Lote 49, avenida Marqués de Montemayor No. 621, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“73 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
4. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$60,798.00 (Sesenta mil setecientos noventa y ocho pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número R-3062848 de fecha 20 de julio de 2018, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
5. Mediante Escritura Pública número 79,059, de fecha 24 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Adscrito a la Notaría Pública número 7, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, mediante los folios inmobiliarios: 00404156/0001, 00404156/0003, 00404102/0001, 00404103/0001, 00404104/0001, 00404105/0001, 00404106/0001, 00404107/0001, 00404108/0001, 00404109/0001, 00404110/0001, 00404111/0001, 00404112/0001, 00404113/0001, 00404114/0001, 00404115/0001, 00404116/0001, 00404117/0001, 00404118/0001, 00404119/0001, 00404120/0001, 00404121/0001, 00404122/0001, 00404123/0001, 00404124/0001, 00404125/0001, 00404126/0001, 00404127/0001, 00404128/0001, 00404129/0001, 00404130/0001, 00404131/0001, 00404132/0001, 00404133/0001, 00404134/0001, 00404135/0001, 00404136/0001, 00404137/0001, 00404138/0001, 00404139/0001, 00404140/0001, 00404141/0001, 00404142/0001, 00404143/0001, 00404144/0001, 00404145/0001, 00404146/0001, 00404147/0001, 00404148/0001, 00404149/0001, 00404150/0001, 00404151/0001, 00404152/0001, 00404153/0001, 00404154/0001 y 00404155/0001, de fecha 05 de diciembre de 2011, se hace constar:
  - La Transmisión de propiedad por donación a título gratuito, que realiza Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, respecto de las vialidades consistentes en una superficie de 82,866.110 m<sup>2</sup>, la superficie de 12,494.933 m<sup>2</sup>, equivalente al 3.001% por concepto Equipamiento Urbano y la superficie de 36,830.782 m<sup>2</sup> equivalente al 8.845% por concepto de área verde, para el Fraccionamiento Tipo Popular denominado “Real del Marqués”, con lo cual **da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro**, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y área verde, al formar parte del Fraccionamiento.
6. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 22 de junio de 2019, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio **“Marqués de Almenar”**

ubicado en la manzana 8, Lote 49, avenida Marqués de Montemayor No. 621, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

7. Mediante Escritura Pública número 932 de fecha 30 de julio de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García Notario Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 33 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: 00015266/0001 de fecha 1 de octubre de 2019, se protocoliza el Acta de Asamblea de “Asociación de Colonos Condominio Marqués de Almenar”, A.C., del Condominio “**Marqués de Almenar**” ubicado en la manzana 8, Lote 49, avenida Marqués de Montemayor No. 621, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
8. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega – Recepción, de fecha 3 de junio de 2020, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio “**Marqués de Almenar**” ubicado en la manzana 8, Lote 49, avenida Marqués de Montemayor No. 621, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad; con expediente QR-001-05-D para un total de 73 viviendas.
9. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/2004/2021, de fecha 7 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 Campestre denominado “**Marqués de Almenar**”, 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.
10. Con fecha 6 de agosto de 2020, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio “**Marqués de Almenar**”, 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, **Asociación de Colonos Condominio Marqués de Almenar A.C.**, la C. Susana Catalina de Poo Álvarez, Presidenta de A.C. y el C. Paulino Marcial Reyes, Secretario de A.C.; según consta en la Escritura Pública No. 932 de fecha 30 de julio de 2019, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales 00015266/0001 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de fecha 1 de octubre de 2019; y por parte de la empresa Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V., el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, 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.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/3877/2020 de fecha 19 de agosto 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.
12. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/2998/2020 de fecha 31 de julio 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 “**Marqués de Almenar**” la cantidad de \$7,827.41 (Siete mil ochocientos veintisiete pesos 41/100 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 \$324,254.39 (Trescientos veinticuatro mil

doscientos cincuenta y cuatro pesos 39/100 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 “**Marqués de Almenar**” 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 “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Marqués de Almenar**” ubicado en la manzana 8, Lote 49, avenida Marqués de Montemayor No. 621, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**73 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 colonos Condominio Marqués de Almenar, 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**

**Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo**  
**Representante Legal**  
**Bufette Profesional de Construcción, 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 Popular denominado “**Marqués de Oropeza**” ubicado en la manzana 8, Lote 1, avenida Real del Marqués No. 750, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201700153 de fecha 18 de enero de 2018, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Marqués de Oropeza**” ubicado en la manzana 8, Lote 1, avenida Real del Marqués No. 750, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**62 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
2. Mediante Expediente C-132/18 de fecha 4 de julio de 2018, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Marqués de Oropeza**” ubicado en la manzana 8, Lote 1, avenida Real del Marqués No. 750, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**62 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
3. Mediante expediente C-049/19 se otorga a “Bufette Profesional de construcción”, S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 7 de mayo de 2019, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Marqués de Oropeza**” ubicado en la manzana 8, Lote 1, avenida Real del Marqués No. 750, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**62 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
4. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$49,115.00 (Cuarenta y nueve mil ciento quince pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número R-3062849 de fecha 20 de junio de 2018, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
5. Mediante Escritura Pública número 79,059, de fecha 24 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Adscrito a la Notaría Pública número 7, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, mediante los folios inmobiliarios: 00404156/0001, 00404156/0003, 00404102/0001, 00404103/0001, 00404104/0001, 00404105/0001, 00404106/0001, 00404107/0001, 00404108/0001, 00404109/0001, 00404110/0001, 00404111/0001, 00404112/0001, 00404113/0001, 00404114/0001, 00404115/0001, 00404116/0001, 00404117/0001, 00404118/0001, 00404119/0001, 00404120/0001, 00404121/0001, 00404122/0001, 00404123/0001, 00404124/0001, 00404125/0001, 00404126/0001, 00404127/0001, 00404128/0001, 00404129/0001, 00404130/0001, 00404131/0001, 00404132/0001, 00404133/0001, 00404134/0001, 00404135/0001, 00404136/0001, 00404137/0001, 00404138/0001, 00404139/0001, 00404140/0001, 00404141/0001, 00404142/0001, 00404143/0001, 00404144/0001, 00404145/0001, 00404146/0001, 00404147/0001, 00404148/0001, 00404149/0001, 00404150/0001, 00404151/0001, 00404152/0001, 00404153/0001, 00404154/0001 y 00404155/0001, de fecha 05 de diciembre de 2011, se hace constar:
  - La Transmisión de propiedad por donación a título gratuito, que realiza Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, respecto de las vialidades consistentes en una superficie de 82,866.110 m<sup>2</sup>, la superficie de 12,494.933 m<sup>2</sup>, equivalente al 3.001% por concepto Equipamiento Urbano y la superficie de 36,830.782 m<sup>2</sup> equivalente al 8.845% por concepto de área verde, para el Fraccionamiento Tipo Popular denominado “Real del Marqués”, con lo cual **da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro**, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y área verde, al formar parte del Fraccionamiento.
6. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 17 de octubre de 2019, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio “**Marqués de Oropeza**”

ubicado en la manzana 8, Lote 1, avenida Real del Marqués No. 750, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

7. Mediante Escritura Pública número 2730 de fecha 11 de febrero de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García Notario Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 33 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: 00015847/0001 de fecha 5 de noviembre de 2020, se protocoliza el Acta de Asamblea de “Asociación de Condominos, Condominio Marqués de Oropeza”, A.C., del Condominio “**Marqués de Oropeza**” ubicado en la manzana 8, Lote 1, avenida Real del Marqués No. 750, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
8. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega – Recepción, de fecha 23 de abril de 2020, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio “**Marqués de Oropeza**” ubicado en la manzana 8, Lote 1, avenida Real del Marqués No. 750, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad; con expediente QR-001-05-D para un total de 62 viviendas.
9. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/2005/2021, de fecha 7 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 Campestre denominado “**Marqués de Oropeza**”, 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.
10. Con fecha 25 de noviembre de 2020, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio “**Marqués de Oropeza**”, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Frago y Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, por la Asociación, **Asociación Condominos, Condomino Marqués de Oropeza A.C.**, el C. José Alberto García Acosta, Presidente de A.C. y la C. Gabriela Pérez Rubio Secretaria; según consta en la Escritura Pública No. 2730 de fecha 11 de febrero de 2020, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales 00015847/0001 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de fecha 5 de noviembre de 2020; y por parte de la empresa Bufette Profesional de construcción, S.A. de C.V., el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, 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.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/3713/2020 de fecha 12 de agosto 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.
12. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/2999/2020 de fecha 31 de julio 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 “**Marqués de Oropeza**” 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 \$261,947.40 (Doscientos sesenta y un mil

novecientos cuarenta y siete pesos 40/100 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 “**Marqués de Oropeza**” 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 a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio de petición.

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 “Bufette Profesional de construcción”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Marqués de Oropeza**” ubicado en la manzana 8, Lote 1, avenida Real del Marqués No. 750, Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**62 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 Condóminos, Condominio Marqués de Oropeza, 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**

Lic. David Vargas Palacios  
Representante Legal  
Microindustrial Integra, 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 Comercial y/o de Servicios denominado **“Microindustrial Integra”** ubicado Carretera Querétaro – San Luis Potosí 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante Oficio CIN201200081 de fecha 14 de septiembre de 2012, se emitió Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado **“Microindustrial Integra”** ubicado Carretera Querétaro – San Luis Potosí 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“18 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO, 1 ÁREA PARA LOCAL COMERCIAL Y 5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”**.
2. Mediante Oficio DDU/COU/FC/1639/2013 se otorga a “Microindustrial Integra”, S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 7 de junio de 2013, para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado **“Microindustrial Integra”** ubicado Carretera Querétaro – San Luis Potosí 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“18 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO, 1 ÁREA PARA LOCAL COMERCIAL Y 5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”**.
3. Los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$40,171.01 (Cuarenta mil ciento setenta y un pesos 01/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-3609331 de fecha 20 de junio de 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Se hace notar que el Condominio está exenta de dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio, toda vez que la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio referida en el punto anterior, para Condominio denominado **“Microindustrial Integra”**, fue emitida de conformidad con los lineamientos del entonces Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente al momento de dicha autorización, la cual al tratarse de un Condominio Comercial y/o de Servicios está exenta de la obligación de transmisión gratuita, conforme a lo indicado en su Artículo 130, que a la letra dice: “...En los conjuntos comerciales no será necesario ceder las áreas para equipamientos urbano requeridas para fraccionamientos y conjuntos habitacionales, sólo las áreas necesarias para servicios públicos Municipales que determine el Municipio, tales como limpia, vigilancia o caseta de información...”.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 27 de enero de 2016, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio **“Microindustrial Integra”** ubicado Carretera Querétaro – San Luis Potosí 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 830 de fecha 18 de julio de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García Notario Público Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 33 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00015290/0001 de fecha 17 de octubre de 2019, se protocoliza el Acta de Asamblea de “Asociación de Condominos del Condominio Microindustrial Integra”, A.C., del Condominio **“Microindustrial Integra”** ubicado Carretera Querétaro – San Luis Potosí 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
7. Referente a la infraestructura Hidráulica, Sanitaria y Pluvial, se recibió copia certificada de la escritura número 6,261 de fecha 13 de abril de 2021, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 33, de la Asamblea General Ordinaria de Asociados en la que se votó a favor, aprobó de conformidad por parte de los condóminos, para que los servicios de agua potable, alcantarillado y dren pluvial continúen a través del mecanismo de autoabasto, autorización que deberá ser renovada anualmente ante la Comisión Estatal de Aguas para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado **“Microindustrial Integra”** ubicado Carretera Querétaro – San Luis Potosí 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“18 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO, 1 ÁREA PARA LOCAL COMERCIAL Y 5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”**.

8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/2639/2021, de fecha 4 de mayo 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 Comercial y/o de Servicios denominado **“Microindustrial Integra”**, 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 5 de mayo de 2021, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio **“Microindustrial Integra”**, 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, **Asociación de Condominos del Condominio Microindustrial Integra A.C.**, el C. Mario González Díaz, Secretario de A.C.; según consta en la Escritura Pública No. 830 de fecha 18 de julio de 2019, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 33 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales 00015290/0001 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de fecha 17 de octubre de 2019; y por parte de la empresa Microindustrial Integra, S.A. de C.V., el Lic. David Vargas Palacios, 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/5285/2020 de fecha 21 de octubre 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/5015/2020 de fecha 3 de noviembre de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se 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.

El desarrollador debe presentar en un plazo máximo de 90 días naturales, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia la escritura No. 6,261 de fecha 13 de abril de 2021 relativo a la protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Asociados en la que se votó a favor, aprobó de conformidad por parte de los condóminos, para que los servicios de agua potable, alcantarillado y dren pluvial continúen a través del mecanismo de autoabasto, autorización que deberá ser renovada anualmente por el desarrollador del Condominio ante la Comisión Estatal de Aguas para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado **“Microindustrial Integra”** ubicado Carretera Querétaro – San Luis Potosí 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“18 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO, 1 ÁREA PARA LOCAL COMERCIAL Y 5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”**.

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 **“Microindustrial Integra”** 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 \$1,435,870.05 (Un millón cuatrocientos treinta y cinco mil ochocientos setenta pesos 05/100 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 **“Microindustrial Integra”** 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 "Asociación de Condóminos del Condominio Microindustrial Integra", S.A. de C.V., para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado "**Microindustrial Integra**" ubicado Carretera Querétaro – San Luis Potosí 22,101, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**18 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO, 1 ÁREA PARA LOCAL COMERCIAL Y 5 LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS**".

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

**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 Y 194 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.**

### **CONSIDERANDOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**“... ACUERDO**

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

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

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

**OCTAVO.** 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 20 de abril de 2021, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible el Mtro. Genaro Montes Díaz, el Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de “Grupo Altozano”, S.A.P.I de C.V., solicitan **Autorización para la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad.**

### **DICTAMEN TÉCNICO.**

1. Mediante Escritura Pública número 512 de fecha 26 de junio de 2006, ante la fe del Lic. Edgar Rodolfo Macedo Núñez, Titular de la Notaría 142 del Estado de México, instrumento inscrito en su primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en su primer testimonio bajo los Folios Reales número: 19784/5 y 21134/2 de fecha 17 de agosto de 2006, se hace constar la compraventa Ad Mesuram y con Reserva de Dominio, de la Fracción “A” y por compraventa Ad Mesuram, la Fracción “E”, del predio ubicado en la Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficies de 73-51-89.00 ha. y 15-24-50.00 ha. respectivamente.

2. Mediante Escritura Pública número 28,255 de fecha 28 de agosto de 2007, instrumento inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios números: 246948/01, 246949/01 y 246950/01 de fecha 20 de septiembre del 2007, se hace constar la subdivisión de la Fracción “A” del predio rustico denominado “San Pedrito”, en dos fracciones identificadas como Fracción “A1” y Fracción “A2”, con superficies de 398,345.048 m<sup>2</sup> y 336,348.626 m<sup>2</sup> respectivamente, así como de la fusión de la Fracción “E” del predio rustico denominado “San Pedrito”, con la Fracción “A1” resultante de la subdivisión de la Fracción “A” del predio rustico denominado “San Pedrito”, para conformar una sola unidad jurídica, misma que se identifica como Fracción “A3”, con la superficie de 555,435.604 m<sup>2</sup>. Así mismo en el mismo instrumento, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio y por ende, transmisión de propiedad de los referidos predios citados.

3. Mediante Escritura Pública número 128,519 de fecha 14 de febrero de 2008, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número: 00246950/0006 de fecha 30 de abril del 2008, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio y de Garantía con Derechos de Reversión No. “F/244457”, celebrado entre la sociedad denominada “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable como el “Fideicomitente” y de la otra como la “Fiduciaria” HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, siendo ésta última titular de los derechos de propiedad de las fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, con superficies de 73-51-89.00 ha., y 15-24-50.00 ha., respectivamente, ubicadas en el predio rústico denominado “San Pedrito” de esta ciudad.

4. Mediante Escritura Pública número 130,845 de fecha 16 de junio de 2008, se hace constar el Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, que otorga “HSBC México”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a favor de la empresa “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que ésta última lo ejerza a través de sus representantes legales.

5. Mediante la Escritura Pública número 65,238 de fecha 13 de julio de 2001, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil número 213506 de fecha 14 de agosto de 2001, se formaliza el cambio de denominación de la Persona Moral “Inmobiliaria Prodevi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para ahora denominarse “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable;

Así mismo, dentro del referido instrumento se hizo constar que la persona moral que en su momento se denominara “Inmobiliaria Prodevi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, se constituyó legalmente mediante la Escritura Pública número 27,279 de fecha 14 de Noviembre de 1994, pasada ante la fe del Lic. Víctor Hugo Gómez Arnaiz, Notario Público número 84 de México, Distrito Federal, e inscrita bajo el Folio Mercantil número 213506 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en México, Distrito Federal.

6. Mediante Escritura Pública número 159,593 de fecha 11 de septiembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los Folios Reales número: 275378/11 y 275379/11 de fecha 26 de noviembre

de 2012, se hace constar que la empresa denominada "VIVEICA" S.A de C.V. adquirió por reversión de propiedad y extinción parcial del fideicomiso, de la superficie vendible que integran las Etapa 7 y 8 del Fraccionamiento "Paseo del Pedregal" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**7.**Mediante Escritura Pública número 45,977 de fecha 11 de noviembre de 2014, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar que la empresa denominada "VIVEICA" S.A de C.V. adquirió por revisión de la propiedad y ejecución del fideicomiso irrevocable de garantía "ABCFID/719", la superficie vendible que integran la Etapa 7 y Etapa 8 identificados con la clave catastral 140100131320001; del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**8.**Mediante Escritura Pública número 535 de fecha 29 de noviembre de 2010, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, bajo el folio Mercantil Electrónico: 1970.1 de fecha 01 de diciembre de 2010, compareciendo los señores Francisco José Medina Chávez y Jorge Arturo Casas Alderete, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominara "Altozano el Nuevo Tabasco".

**9.**Mediante escritura Pública número 86,051 de fecha 20 de noviembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00275368/0015 y 00275369/0015 de fecha 28 de abril de 2015, se hace constar la compraventa Ad Mesuram y con Reserva de Dominio, de la Fracción "A" y por compraventa Ad Mesuram, la Fracción "E" del predio rustico Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficies de 73-51-89.00 ha. y 15-24-50.00 ha.

**10.**Mediante Escritura Pública número 1448 de fecha 31 de diciembre de 2014, ante la fe del Lic. Armando Gilberto Manzano Alba Notario Titular de la notaría pública 141, del Distrito de Morelia en la Ciudad de Michoacán, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil electrónico número: 467352-1, se hace constar las comparecencias de los señores Francisco José Medina Chávez y Jorge Arturo Casas Alderete, para el cambio de denominación de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denomina "Altozano el Nuevo Tabasco" a "Grupo Altozano", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

**11.**Mediante Escritura Pública número 8,242 de fecha 02 de septiembre de 2017, ante la fe del Lic. Perseo Alejandro Ibáñez Martínez, Notario Público número 121, del Distrito de Morelia en la ciudad de Michoacán, se hace constar la comparecencia del C.P. Francisco José Medina Chávez, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de "Grupo Altozano", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, que otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, con cláusulas especiales y poder general para actos de riguroso dominio al Arq. Francisco Rafael España Rocha.

**12.**El Desarrollador presenta Cedula de Identidad Fiscal, emitida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con Registro Federal de Contribuyentes: ANT101129HE8, a nombre de Grupo Altozano S.A.P.I de C.V., con Domicilio Fiscal en: Avenida Paseo de las Palmas, número 781, interior 501, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, en la ciudad de México.

**13.**En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica en la modalidad de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y Preservación Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a uso habitacional, comercial y de servicios, para una superficie aproximada de 142-67-64.85 ha, del predio identificado como fracción 3ª de la Ex–Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**14.**Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación del Acuerdo de cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica en la Modalidad de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y Preservación Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a uso habitacional, comercial y de servicios, para una superficie aproximada de 142-67-64.85 ha, del predio identificado como Fracción 3ª de la Ex-Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**15.**La Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad de servicio de energía eléctrica mediante el oficio No. P0883/2006 de fecha 13 de octubre de 2006, para el predio en "Rancho San Pedrito", San Pedrito Peñuelas s/n, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, correspondiente al predio en el que se desarrolla el Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal".

**16.**La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante el Dictamen de Uso de Suelo No. 2007-3399 de fecha 27 de junio de 2007, autorizó el Uso de Suelo para un desarrollo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y 300 hab/ha, con uso comercial y de servicios en una superficie de 555,435.00 m2, del predio identificado como Fracción 3ª de la Ex- Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**17.** Mediante oficio No. VE/0801/2007 de fecha 20 de julio de 2007, la Comisión Estatal de Aguas, otorgó la factibilidad condicionada para el suministro de servicio de agua potable para un total de 500 viviendas y 70 lotes comerciales en la Fracción “A” y “E” del predio rústico denominado San Pedrito (correspondiente a la Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito), del Municipio de Querétaro.

**18.** Mediante oficio DDU/DU/5048/2007 de fecha 3 de septiembre de 2007, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad:

ETAPA 7				
MANZANA	USO	LOTE	VIVIENDAS	SUPERICIE
22	HABITACIONAL	2	50	9,731.2807
	MIXTO	3	47	7,523.5364
	SERVICIOS CEA	1	0	5,781.1284
	VIALIDAD	-	-	24,163.1622
<b>TOTAL ETAPA 7</b>			<b>97</b>	<b>47,199.1077</b>

ETAPA 8				
MANZANA	USO	LOTE	VIVIENDAS	SUPERICIE
23	HABITACIONAL	2	61	8,572.1056
	HABITACIONAL	3	79	13,683.3759
	MIXTO	1	53	7,667.6586
24	AREA VERDE	1	0	37,146.7828
	VIALIDAD	-	-	24,977.1830
<b>TOTAL ETAPA 8</b>			<b>193</b>	<b>92,047.1059</b>

**19.** Mediante oficio número SEDESU/SSMA/969/2007 de fecha 26 de octubre de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, autoriza en materia de impacto ambiental la superficie que no está considerada como forestal o preferentemente forestal, de acuerdo a lo señalado en el oficio No. F.22.01.02/299/2007 de fecha 7 de marzo del 2007, emitido por la Delegación Federal en el Estado de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales; para 500 viviendas y 70 locales comerciales.

**20.** La Dirección de Tránsito Municipal adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, emitió el Impacto Vial para el Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**21.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió oficio número DDU/DU/7538/2007 de fecha 14 de diciembre de 2007, con base en el Estudio Técnico por parte de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, el Dictamen de Impacto Vial, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, en el que se señalan las acciones de mitigación que en el citado documento se estipulan, y a las que el Desarrollador debe dar cumplimiento.

**22.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 y la Nomenclatura de calles del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**23.** Mediante Escritura Pública número 26,782 de fecha 01 de julio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 3 de la ciudad de San Juan del Río, Querétaro, con comprobante de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro No. 000004787 07/2008 de fecha 11 de julio de 2008, en el que se hace constar la transmisión por parte de “HSBC México” Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, representada por la empresa Viveica, S.A. de C.V., a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 63,156.6342 m<sup>2</sup> por concepto de Donación para Equipamiento Urbano, así como una superficie de 152,482.2821 m<sup>2</sup>, por concepto de Vialidades del Fraccionamiento, misma que contiene además la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de diciembre de 2007, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”; así como la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de abril de 2008, relativo a la autorización de la Relotificación del fraccionamiento en comento y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1.

**24.** Mediante oficio SEDESU/DDU/CVA/0760/2008 de fecha 25 julio de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, informa a la Secretaría del Ayuntamiento que de revisión a los planos de áreas verdes presentados, se observa que se incluye la sección por la que pasan los escurrimientos pluviales, con base en lo cual se considera su aceptación de manera tácita, sin embargo dado que no se señala en el proyecto la franja de protección al margen del cauce de aguas pluviales que pasan sobre el sitio, para conocer sus restricciones así como las condiciones para la rehabilitación del paisaje o medio escénico mediante la conservación, reforestación, restauración que permita conocer si existe algún derecho de vía de conservación que se deba respetar, misma que fungirá como zona de amortiguamiento y rehabilitación, de acuerdo con las condiciones naturales del suelo sin que se afecte el control de los escurrimientos mediante la construcción de obras de mitigación, se considera que el Desarrollador requiere para hacer la entrega física de las áreas verdes al Municipio, presentar la validación del proyecto en la sección de los escurrimientos por parte de la Comisión Nacional del Agua, con el fin de que dicha Dependencia determine si se cumple con la normativa que esta establece, o en su caso señalar las medidas que se deberán tomar en la trayectoria de los escurrimientos para no afectar aguas abajo, e incorporarlas en su propuesta para que vuelvan a ser revisadas por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

**25.**La Comisión Estatal de Caminos del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante escrito con folio 964 y oficio con número 1648/2008 de fecha 08 de agosto de 2008, expide la Autorización para el proyecto a desnivel ubicado en el Km 15+143.06 carril izquierdo de la carretera estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro.

**26.**La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío Zona Querétaro, emitió planos de la red de distribución de energía eléctrica en media tensión con número de aprobación del proyecto 3712/2009, de fecha 09 de noviembre de 2009, para el Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal" ubicado en la Fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.

**27.**La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/5573/2010 de fecha 26 de noviembre de 2010, con número de expediente QR-033-07-D, emite la factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,400 viviendas y 70 locales comerciales del desarrollo denominado "Paseos del Pedregal" ubicado en la Fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.

**28.**La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/172/DTM/IT/2011 de fecha 17 de febrero de 2011, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, en alcance al oficio SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, respecto al Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", de acuerdo al cumplimiento de las Acciones de Mitigación que se señalan en el documento.

**29.**La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DTM/IT/560/11 de fecha 17 de febrero de 2011, emitió los avances de las acciones de mitigación, respecto al Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal" y "Paseos del Pedregal I" (correspondiente a Paseos del Pedregal y Paseos del Pedregal II), de acuerdo al cumplimiento de las Acciones de Mitigación que se señalan en el documento

**30.**La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/2071/2011 de fecha 02 de junio de 2011, con número de expediente QR-033-07-D, emite la Factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,400 viviendas y 70 locales comerciales del desarrollo denominado "Paseos del Pedregal" ubicado en la fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.

**31.**La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DTM/IT/797/12 de fecha 05 de marzo de 2012, emitió los avances de cumplimiento de las Acciones de Mitigación señaladas para los Fraccionamientos denominados "Paseos del Pedregal" y "Paseos del Pedregal I" (correspondiente a Paseos del Pedregal y Paseos del Pedregal II), según el oficio SSPM/172/DTM/IT/2011 de fecha 17 de febrero de 2011 relacionado con el oficio SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007.

**32.**La Comisión Estatal de Aguas mediante Acta de Entrega Recepción de fecha 27 de febrero de 2013, recibe la infraestructura hidráulica de la línea del colector de aguas negras y desvió de excedencias de la planta de tratamiento para el Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**33.**La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/13287/2013 de fecha 29 de mayo de 2013, emitió los esquemas de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, donde se determina los puntos de conexión definitiva para el Fraccionamiento "Paseos del Pedregal", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

**34.**La Comisión Estatal de Caminos del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante escrito folio 1645/2013, con oficio número 1129/2014 de fecha 03 de junio de 2014, emitió la Actualización de la Autorización para el proyecto a nivel estricto a apego a las especificaciones del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", correspondiente al predio ubicado en el Km 15+143.06 carril izquierdo de la carretera estatal número 40 Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro.

**35.**La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante expediente folio EXP.- 011/2015 de fecha 20 de mayo de 2015, emite el Acuerdo en que se autoriza el Reconocimiento Legal de los Derechos De Causahabencia a la empresa denominada "Altozano el Nuevo Tabasco" Sociedad Anónima de Capital Variable, del Fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal" en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**36.**En cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal mediante expediente folio EXP.- 011/15 de fecha 20 de mayo de 2015, emite el Acuerdo en que se autoriza el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada "Altozano el Nuevo Tabasco" Sociedad Anónima de Capital Variable, del Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Transitorio Tercero: Escritura número 87,583 de fecha 29 de julio de 2015, ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 07 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00275368/0016 y 00275369/0016 de fecha 17 de agosto de 2015, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

**37.**La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número DDU/COU/FC/440/2016 de fecha 08 de febrero de 2016, emitió Visto Bueno al Proyecto de Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, debido a la modificación de la superficie vendible y cambio de uso de lotes, lo cual queda a reserva de la autorización del Ayuntamiento de Querétaro.

**38.**La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-31/16 de fecha 07 de octubre de 2016, emite la Autorización de la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**39.**Para dar cumplimiento al Acuerdos Segundo y Tercero, del Acuerdo relativo a la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Segundo: Recibo oficial número Z-2962095 de fecha 26 de octubre de 2016, referente al pago de la superficie vendible habitacional de la Etapa 7, del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal.
- Tercero: Recibo oficial número Z-3890394 de fecha 17 de octubre de 2016, referente al servicio prestado al Acuerdo de la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal.

**40.**Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de septiembre de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que SE AUTORIZA al Síndico, con la participación del Encargado de Despacho de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, un convenio de permuta respecto de las obligaciones establecidas en el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal”, en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las fracciones “A” y “E” del predio identificado como fracción 3ª de la Ex Hacienda de San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González, a favor de Grupo Altozano, S.A.P.I. de C.V.

**41.**La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/055/2019 de fecha 26 de febrero de 2019, emite Impacto Ambiental exclusivamente para una vialidad en una superficie de 9,629.52 m2, para corredor urbano, comercial y de servicios para el predio ubicado en la Fracción A3, del predio rústico denominado San Pedrito.

**42.**La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-15/19 de fecha 26 de junio de 2019, se Autorización para Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa 7 y 8, del Fraccionamiento “Paseos del Pedregal”, ubicado en el predio conocido como Ex hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad.

**43.**En cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Transitorio Primero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-15/19 de fecha 26 de junio de 2019, se Autorización para Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa 7 y 8, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, el Desarrollador presenta:

- Segundo: Recibo Oficial número R-15006436 de fecha 08 de julio de 2019, por el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 7 del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número R-15006437 de fecha 08 de julio de 2019, por el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 8, del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número R-15006434 de fecha 08 de julio de 2019, por el concepto de Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 7, del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial número R-15006435 de fecha 08 de julio de 2019, por el concepto Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 8, del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero: Publicaciones de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, Primera Publicación de fecha 29 de octubre de 2019, Año II, Número 29, Tomo I, Segunda Publicación de fecha 19 de noviembre de 2019, Año II, Número 30, Tomo I y publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, Primera Publicación Tomo CLII, de fecha 29 de noviembre de 2019, Número 85 y Segunda Publicación Tomo CLII, de fecha 06 de diciembre de 2019, número 87.

**44.**La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número DDDF/069/2021 SCG-19706-20 de fecha 15 de enero de 2021, autoriza el Dictamen de Factibilidad de los Servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 290 Viviendas y 2 Lotes Comerciales, para la Etapa 7 (97 Viviendas , 1 Lote Comercial) y Lotes 1, 2, 3 de la Manzana 23 para la Etapa 8 (193 Viviendas y 1 Lote Comercial) , del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, con una vigencia hasta el 15 de julio de 2021.

45.La Secretaría de Finanzas emite el Recibo Oficial número Z-994226 de fecha 20 de enero de 2021, referente al pago del impuesto predial de la Etapa 7, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad.

46.La Secretaría de Desarrollo Sostenible, medite oficio SEDES/DDU/COU/FC/320/2021 de fecha 09 de abril de 2021, emite el **Visto Bueno de Relotificación para la Etapa 7**, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **Viable la Autorización del Visto Bueno de Relotificación para la Etapa 7, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal"**, ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, derivado de la disminución en la Superficie Habitación y la creación de un Lote de Servicio para la Comisión Federal de Electricidad y un Lote para Servidumbre de Paso, sin modificar las Áreas de Transmisión Gratuita y sin modificar la Superficie General del Fraccionamiento y cuyas superficies se encuentran indicadas en plano anexo y son las siguientes:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 7 y 8 , EXP. 031/ 2016.				PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 7 y 8			
CONCEPTO	SUPERFICIE	Nb. Viv.	No. LOTE	CONCEPTO	SUPERFICIE	Nb. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	37,767.90	190	3	HABITACIONAL	32,060.77	190	3
HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	15,191.20	100	2	HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	15,191.20	100	2
LOTE DE SERVICIO	0.00	0	0	LOTES DE SERVICIO	3,814.23	0	1
ÁREA DONACIÓN (ÁREA VERDE)	37,146.78	0	1	ÁREA DE DONACIÓN (ÁREA VERDE)	37,146.78	0	1
PASO DE SERVIDUMBRE	0.00	0	0	PASO DE SERVIDUMBRE	1,892.90	0	2
VIALIDAD	49,140.34	0	0	VIALIDADES	49,140.34	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>139,246.22</b>	<b>290</b>	<b>6</b>	<b>TOTAL</b>	<b>139,246.22</b>	<b>290</b>	<b>9</b>

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 7, EXP. 031/ 2016.				PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 7			
USO	SUPERFICIE	Nb. Viv.	No. LOTE	USO	SUPERFICIE	Nb. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	15,512.41	50	1	HABITACIONAL	9,805.28	50	1
HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	7,523.54	47	1	HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	7,523.54	47	1
LOTE DE SERVICIO	0.00	0	0	LOTE DE SERVICIO	3,814.23	0	1
ÁREA DONACIÓN (ÁREA VERDE)	0.00	0	0	ÁREA DONACIÓN (ÁREA VERDE)	0.00	0	0
PASO DE SERVIDUMBRE	0.00	0	0	PASO DE SERVIDUMBRE	1,892.90	0	2
VIALIDAD	24,163.16	0	0	VIALIDAD	24,163.16	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>47,199.11</b>	<b>97</b>	<b>2</b>	<b>TOTAL</b>	<b>47,199.11</b>	<b>97</b>	<b>5</b>

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 8, EXP. 031/ 2016.				PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 8			
USO	SUPERFICIE	Nb. Viv.	No. LOTE	USO	SUPERFICIE	Nb. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	22,255.49	140	2	HABITACIONAL	22,255.49	140	2
HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	7,667.66	53	1	HABITACIONAL Y/O COMERCIAL	7,667.66	53	1
LOTE DE SERVICIO	0.00	0	0	LOTE DE SERVICIO	0.00	0	0
ÁREA DONACIÓN (ÁREA VERDE)	37,146.78	0	1	ÁREA DONACIÓN (ÁREA VERDE)	37,146.78	0	1
PASO DE SERVIDUMBRE	0.00	0	0	PASO DE SERVIDUMBRE	0.00	0	0
VIALIDAD	24,977.18	0	0	VIALIDAD	24,977.18	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>92,047.11</b>	<b>193</b>	<b>4</b>	<b>TOTAL</b>	<b>92,047.11</b>	<b>193</b>	<b>4</b>

47.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 Relotificación para la Etapa 7, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$3,913.70 (Tres mil novecientos trece pesos 70/100 M.N.).

**SE EMITE EL PRESENTE ACTO 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 Y 194 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 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.II. LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CUANDO ÉSTA NO IMPLIQUE LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO); TODAS AQUELLAS RELOTIFICACIONES QUE IMPLIQUEN LA MODIFICACIÓN DE VIALIDADES Y/O DE ÁREAS DE**

**TRANSMISIÓN GRATUITA (ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO), SERÁN FACULTAD DEL AYUNTAMIENTO; OCTAVO. 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. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible **Autoriza a la persona moral denominada “Grupo Altozano”, S.A.P.I de C.V., Representada por el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”,** ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el Considerando 46, del presente Estudio Técnico.
2. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe realizar el pago por el Servicio Prestado, al Dictamen Técnico por la Relotificación para la Etapa 7, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, como lo señala el Considerando 47, 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.
3. El Desarrollador debe realizar, el pago del Impuesto por las Superficie Vendible Habitacional y de la Superficie Vendible Habitacional y/o Servicios de la Etapa 8, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, hasta que desarrolle los proyectos de los macrolotes de la Etapa en comento, por lo que debe sujetarse a las disposiciones que señale la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal y demás normatividad vigente en la materia.
4. El Desarrollador debe presentar, en un periodo máximo de 90 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el cumplimiento del Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-15/19 de fecha 26 de junio de 2019, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa 7 y 8, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
5. El Desarrollador debe presentar, en un periodo máximo de 90 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, de las Etapa 7 y Etapa 8, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
6. El Desarrollador debe presentar, en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Ratificación del Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, por el total de la superficie de la Etapa 7 y Etapa 8 del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
7. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, debe reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
8. 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.
9. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
10. El 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.
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. 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 Epigmenio González, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
16. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
17. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

#### ACUERDO

**PRIMERO:** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible **Autoriza a la persona moral denominada “Grupo Altozano”, S.A.P.I de C.V., Representada por el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Autorización de la Relotificación de la Etapa 7, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”,** ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, como se señala en el Considerando 46, del presente Estudio Técnico.

**SEGUNDO:** Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe realizar el pago por el Servicio Prestado, al Dictamen Técnico por la Relotificación para la Etapa 7, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en el predio conocido como Ex Hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, como lo señala el Considerando 47, 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.

**TERCERO:** El Desarrollador debe realizar, el pago del Impuesto por las Superficie Vendible Habitacional y de la Superficie Vendible Habitacional y/o Servicios de la Etapa 8, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, hasta que desarrolle los proyectos de los macrolotes de la Etapa en comento, por lo que debe sujetarse a las disposiciones que señale la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal y demás normatividad vigente en la materia.

**CUARTO:** El Desarrollador debe presentar, en un periodo máximo de 90 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el cumplimiento del Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-15/19 de fecha 26 de junio de 2019, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa 7 y 8, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

**QUINTO:** El Desarrollador debe presentar, en un periodo máximo de 90 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, de las Etapa 7 y Etapa 8, del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**SEXTO:** El Desarrollador debe presentar, en un periodo máximo de 120 días naturales, a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Ratificación del Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, por el total de la superficie de la Etapa 7 y Etapa 8 del Fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

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

**OCTAVO:** 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.

**NOVENO:** Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**DÉCIMO:** 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 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:** 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 Epigmenio González, 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 SEXTO:** El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

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

### TRANSITORIOS

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

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

Así mismo, deben 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 deben 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 debe 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 debe protocolizarse e inscribirse ante el Instituto de la Función Registral 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 al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de "Grupo Altozano", S.A.P.I de C.V.

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

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

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

**C E R T I F I C O:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de febrero del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 05 041 010, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

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

2.- En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3.- Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a 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 06 de noviembre del año 2020, signado por el ciudadano Miguel Otero Andrade, apoderado legal de la empresa “Inmobiliaria Nazaret Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A de C.V)”, personalidad acreditada mediante la Escritura Pública número 38,572, de fecha 3 de agosto de 2016, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 21 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita bajo el NCI 201600101416, solicitó el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 05 041 010, de la Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente **162/DAI/2020**.

6.- La persona moral “Inmobiliaria Nazaret Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A de C.V)”, acredita la propiedad del predio objeto del presente Instrumento, mediante el testimonio de la Escritura Pública número 34,558, de fecha 27 de junio del año 2017, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Público de la Notaría Pública número 2, de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Estado de Querétaro, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número de Folio Inmobiliario 00109832/0029 de fecha 06 de junio de 2017 y mediante Escritura Pública número 34,083, de fecha 23 de mayo del año 2017, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Público de la Notaría Pública número 2, de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Estado de Querétaro, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número de Folio Inmobiliario 00109832/0026 de fecha 06 de junio de 2017.

7.- A través del oficio número **SAY/DAI/1557/2020**, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del

estudio técnico correspondiente a la solicitud. Remitiendo Opinión Técnica con Folio 004/21, a través del oficio **SEDES/DDU/COU/EVDU/0026/2021** de fecha 14 de enero de 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Miguel Otero Andrade, Apoderado Legal de la Empresa Inmobiliaria Nazaret S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Mixto Secundario (MC4) a Comercial y Servicios y Mixto Central (MA 4+2R) y la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.80, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.40 a 3.60, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 12.50% y la Altura Máxima Permitida de 14.00 metros y/o 4 niveles a 21.00 metros, para el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente N° 39, San Francisquito, identificado con clave catastral 14 01 001 05 041 010, y superficie de 1,297.00 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Centro Histórico

Lo anterior debido al interés del solicitante de llevar a cabo en el predio en estudio un proyecto para ubicar un Centro de Estudios (Educación Media Superior-Preparatoria, Educación Superior-Licenciaturas y Posgrado).

2. Mediante escritura 38,572 de fecha 03 de agosto de 2016, documento pasado ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 21 de esta Demarcación Notarial, Comparecen: los señores Miguel Otero Andrade, María Auxiliadora Andrade Barja y Florentino Otero Otero, este último representado por su apoderada legal señora María Auxiliadora Andrade Barja, a fin de formalizar la Constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable denominada "Inmobiliaria NAZARET", Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante escritura 34,083 de fecha 23 de mayo de 2017, documento pasado ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 2 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Estado de Querétaro, de la que es Titular el Licenciado Jesús Delfino Garduño Salazar, se acredita la propiedad del predio ubicado en Avenida Constituyentes esquina con calle Insurgentes Queretanos N° 39, a favor de la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria Nazaret Sociedad Anónima de Capital Variable, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Querétaro, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00109832/0026 de fecha 06 de junio de 2017.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio ubicado en Avenida Constituyentes Esquina con calle Insurgentes Queretanos N° 39, cuenta con una superficie de 1,297.00 m<sup>2</sup>, y se identificado con clave catastral 14 01 001 05 041 010.

4. Revisado el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 27 de febrero de 2018, publicado en la Gaceta Municipal N° 77, Tomo XII, de fecha 28 de septiembre de 2018, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Plan Desarrollo 014/0023 de fecha 13 de diciembre de 2018, se encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Mixto Secundario (MC4).

5. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS202010257 de fecha 15 de octubre del 2020, documento en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso de Uso Mixto (MC4), y con base a su ubicación y de acuerdo a la Tabla de Normatividad de Uso de Suelo que acompaña al Programa Parcial, lo pretendido está considerado como uso Prohibido, por lo que se dictamina No Factible la modificación al Dictamen de Uso de Suelo No. 19-11570 de fecha 20 de Noviembre de 2019, para ubicar un Centro de Estudios (Educación Media Superior-Preparatoria, Educación Superior-Licenciaturas y Posgrado).

6. Cabe Destacar que como parte de las estrategias de ordenamiento territorial consideradas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, establece para la zona de transición sur la consolidación de un corredor urbano de usos mixtos a lo largo de los predios con frente a la Avenida Constituyentes, lo que es congruente con la propuesta planteada para el proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio.

7. Derivado de lo referido en los antecedentes y al interés del solicitante contar con el uso de suelo y los parámetros normativos correspondientes para ubicar en el sitio un proyecto destinado a la creación de un Centro de Estudios de Educación Media Superior-Preparatoria, Educación Superior-Licenciaturas y Posgrado, se solicita el cambio de uso de suelo a Mixto Central (MA 4+2R), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.80. Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de 3.60, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 12.50% y

la Altura Máxima Permitida de 21.00 metros para el predio en estudio y derivado de lo cual se presenta una propuesta de proyecto a desarrollar que considera una edificación a llevarse a cabo en 5 niveles, y para lo cual se consideran los siguientes espacios:

Planta Baja: Área administrativa (oficinas), área de sanitarios, Sala de Juntas, Recepción, Cuarto de Máquinas, Sala Audiovisual, Artes y Estacionamiento con capacidad para 11 vehículos, área de elevadores de vehículos, área de escaleras, área de elevadores

Nivel 1: Salones, área de sanitarios, área de escaleras, área de elevadores, terraza, área de estacionamiento con capacidad para 11 vehículos, área de elevadores de vehículos

Niveles 2: área de sanitarios, área de escaleras, área de elevadores, área de estacionamiento con capacidad para 10 vehículos, área de elevadores de vehículos.

Niveles 3 y 4: área de sanitarios, área de escaleras, área de elevadores, área de estacionamiento con capacidad para 12 vehículos, área de elevadores de vehículos.

Nivel 5: Roof Garden, Cafetería, área de sanitarios, bodega área de escaleras, área de elevadores, área de estacionamiento con capacidad para 12 vehículos, área de elevadores de vehículos.

Azotea: Área de estacionamiento con capacidad para 12 vehículos

8. Derivado del proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio en estudio y con base a los requerimientos normativos del mismo, se solicita adicional al cambio de uso de suelo, la modificación de los parámetros normativos, conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad Plan Parcial	Requerimiento Del Proyecto	Diferencia
<b>Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)</b>	0.60	0.80	+0.20
<b>Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)</b>	2.40	3.60	+1.20
<b>Altura Máxima Permitida</b>	14.00 metros y/o 4 niveles	21.00 metros	+7.00 metros

9. Toda vez que el predio se ubica con frente a Avenida Constituyentes, en las inmediaciones del Centro Histórico, en una zona considerada de transición con la zona de barrios y monumentos de la ciudad, la cual se encuentra en proceso de regeneración de imagen urbana, dadas la ubicación y el tipo de actividades que se han establecido en las inmediaciones, toda vez que dadas las características de la vialidad, la cual permite el establecimiento de actividades comerciales, de servicios y habitacional, al ser una vía de enlace entre el oriente y poniente de la ciudad y que a su vez comunica con municipios colindantes con el Municipio de Querétaro, permite el establecimiento de actividades de mediana y alta intensidad, lo que permite dotar a la ciudad de equipamiento e infraestructura a los habitantes de los centros y desarrollos habitacionales ubicados en las inmediaciones del sitio, y toda vez que el predio se ubica a una distancia cercana de estaciones de transbordo de servicio de transporte público, lo que permite una conectividad y accesibilidad al sitio de manera ágil, facilitado traslado de los asistentes al sitio sin que se tenga que hacer uso de transporte privado, lo que permite que se genere una menor carga vehicular en la zona, adicionalmente se observa que norte de la ciudad se ubica una zona habitacional correspondiente al barrio de San Francisquito y en las inmediaciones se localizan desarrollos habitacionales como lo son los fraccionamientos Observatorio, Palmas, Villas del Sol, Mercurio, y la zona habitacional de Puerta La Victoria entre otros..

10. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se observó que al interior del predio en estudio se ubica una edificación desarrollada en 5 niveles, siendo la zona en la que se localiza el predio, una zona consolidada que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público y el paso de transporte público de manera continua, al ubicarse a una distancia no mayor a 100 metros al poniente del predio y a 400 metros al oriente del predio, estaciones de transbordo de transporte público, Adicionalmente se observa que la vialidad que da frente al predio en estudio se desarrolla a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, contando adicionalmente con banquetas y guarnición de concreto en la zona, adicionalmente se observa que en las inmediaciones del predio existen zonas habitacionales, no obstante en los predios que cuentan con frente a Avenida

Constituyentes, predominan actividades comerciales, de servicios de mediana y alta intensidad, así como áreas de equipamiento educativo, cultural, recreativo, deportivo y social en las inmediaciones del sitio.

#### **OPNIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, de así considerar el Ayuntamiento, la modificación del instrumento de planeación urbana, en uso de sus atribuciones se considera que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se autorice el Cambio de Uso de Suelo de Mixto Secundario (MC4) a uso Mixto Central (MA 4+2R) y la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.80. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.40 a ,60, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 12.50% y la Altura Máxima Permitida de 14.00 metros y/o 4 niveles a 21.00 metros; para el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente N°. 39, identificado con clave catastral 14 01 001 05 041 010, y superficie 1,297.00 m, Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento apruebe lo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para la obtención de los permisos y/o licencias necesario para llevar a cabo su proyecto, se debe presentar la autorización para la factibilidad de servicios 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 se podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, el proyecto y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, factibilidad de giro, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- Presentar el dictamen Técnico correspondiente de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que ésta le indique, previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- 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 para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, 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 Secretaria de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar la información al cumplimiento a los requerimientos que le hayan sido impuestos para la obtención de la licencia de construcción correspondiente.
- En caso de que el H. Ayuntamiento Apruebe la modificación de cambio de uso de suelo y la modificación de parámetros normativos solicitados, solo se aprueba lo solicitado, no así el proyecto presentado para el análisis realizad, por lo que es necesario que para la aprobación del mismo, este sea ingresada a través de la Ventanilla única de Gestión del Municipio de Querétaro, para su aprobación por parte de la autoridad municipal correspondiente, debiendo presentar la información que le sea requerida para su aprobación
- 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 Secretaria de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaria de Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su autorización por el H. Ayuntamiento, para que el propietario del predio acuda ante la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes a solicitar el monto a cubrir por la autorización otorgada
- En caso de que con la autorización otorgada a la modificación a la normativa por zonificación solicitado, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaria del Ayuntamiento y la Secretaria de Gobierno Municipal.

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

8.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/0450/2021** de fecha 03 de febrero 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.”

9.- En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, la viabilidad del Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 05 041 010, Delegación Municipal Centro Histórico.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de febrero del 2021, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 16, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “**ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 05 041 010, Delegación Municipal Centro Histórico, para quedar conforme a la Opinión Técnica referida en el **Considerando 7** del presente Instrumento.

**SEGUNDO.** De conformidad con el oficio **DI/2019/471**, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Licenciada Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de su notificación. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la persona moral “Inmobiliaria Nazaret Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A de C.V)”, presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral "Inmobiliaria Nazaret Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A de C.V)"; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

**CUARTO.** Una vez que la persona moral "Inmobiliaria Nazaret Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A de C.V)", cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **Considerando 7** del presente instrumento, debiendo dar inicio al cumplimiento de las mismas dentro de los 6 meses contados a partir de su notificación, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos; en el entendido de que previo al cumplimiento de este resolutivo, el presente Instrumento deberá estar protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.

**QUINTO.** Se instruye a la Dirección Municipal de Catastro, para que de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2021, en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la notificación del presente, determine la base gravable para el cobro del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles, en caso de que se genere aumento al valor catastral del predio identificado con la clave catastral 14 01 001 05 041 010, Delegación Municipal Centro Histórico, derivado del cambio de uso de suelo aprobado en el presente, e informe sus valoraciones la persona moral "Inmobiliaria Nazaret Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A de C.V) y a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en la Opinión técnica 004/21, referida en el Considerando 7 del presente Acuerdo, y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

**TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 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 la persona moral "Inmobiliaria Nazaret Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A de C.V), debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Centro Histórico y la persona moral "Inmobiliaria Nazaret Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A de C.V).

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

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

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

**C E R T I F I C O:**

Que en Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo celebrada el 11 de mayo de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó por mayoría de votos el Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 014 030, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el cual a la letra señala:

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

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

- 1.- El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
- 2.- En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
- 3.- El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el Honorable Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
- 4.- La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
- 5.- Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
- 6.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
- 7.- Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

**8.-** A través de los escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento en fechas 7 de diciembre de 2020, 11 de enero de 2021, y 19 de marzo de 2021, signados por el ciudadano Francisco Javier Palomera Guzmán, representante legal de la persona moral denominada “Grupo Constructor CADRE” S.A. de C.V., se solicita el incremento de densidad poblacional de 200 habitantes por hectárea (H2) a 600 habitantes por hectárea (H6), y una altura máxima permitida a 4 niveles, para el predio ubicado en la calle San Juan número 72, Colonia San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, identificado con la clave catastral 14 01 001 20 014 030, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente **191/DAI/2020**.

**9.-** Se acredita la personalidad y la propiedad del inmueble a través de los siguientes Instrumentos Públicos:

**9.1.-** Mediante la Escritura Pública número 79,945, de fecha 31 de enero de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 7 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la constitución de la sociedad anónima de capital variable denominada “Grupo Constructor CADRE” S.A. de C.V.; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el número de folio mercantil electrónico 42401/1, en fecha 9 de febrero de 2012.

**9.2.-** Mediante la Escritura Pública número 94,195, de fecha 22 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 7 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del predio a través del contrato de compraventa a favor de la persona moral denominada “Grupo Constructor CADRE” S.A. de C.V.; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el número de folio real 370936/3, en fecha 3 de julio de 2018.

**10.-** A través del oficio número SAY/DAI/130/2021, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 035/21, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0354/2021, recibido en fecha 21 de abril de 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

**“...ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritos dirigidos al Secretario del Ayuntamiento, El C. Francisco Javier Palomera Guzmán, Representante Legal de “GRUPO CONSTRUCTOR CADRE”, S.A. de C.V., solicita el Incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6) y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Incremento de altura de 3 a 4 niveles para el predio ubicado en la calle San Juan N° 72 con una superficie de 573.00 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 14 01 001 20 014 030, Colonia San Antonio de la Punta; Delegación Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo al interior del predio, un proyecto que considera desarrollar una edificación de 4 pisos que contará con 7 departamentos, de conformidad con la propuesta de anteproyecto presentado.

2. Mediante escritura pública 79, 945 de fecha 31 de enero de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, se llevó a cabo la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “GRUPO CONSTRUCTOR CADRE”, señalando dentro del Transitorio Segundo que se confiere al señor Francisco Javier Palomera Guzmán, poderes y facultades como miembro del Consejo de Administración, así como un poder especial con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran poder o cláusula especial.

3. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de “GRUPO CONSTRUCTOR CADRE”, S.A. de C.V., mediante Escritura de Propiedad 94,195 de fecha 22 de diciembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público, Titular de la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo el folio inmobiliario 00370936/0003 de fecha 03 de julio de 2018.

De conformidad con lo señalado en el documento de propiedad, el predio identificado como Lote de terreno y casa habitación sobre él construida marcada con el número 72 de la calle San Juan de la Colonia San Antonio de la Punta, cuenta con una superficie de 573.00 m<sup>2</sup> y se identifica con la clave catastral 14 01 001 20 014 030.

4. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo de 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado “La

Sombra de Arteaga” con fecha 1 de abril de 2008 e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio Plan de Desarrollo Número 011/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2).

5. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, con fecha 04 de noviembre de 2020, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS202011412, 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 el número máximo de viviendas será de 2 (dos) casas habitación o departamentos en relación a la superficie del predio y a la densidad de población de la zona, emitiéndose el dictamen de uso de suelo como uso prohibido.

6. El predio en estudio, se localiza en la zona de San Antonio de La Punta, ubicándose al sur del Fraccionamiento “Ferrocarriles, Sección Rinconada Santa Anita”, al poniente el fraccionamiento Las Teresas y colindante con predios de la colonia San Antonio de la Punta y el condominio Santa Anita, los cuales fueron desarrollados con viviendas unifamiliares con densidades de población de 200 hab./ha. y 300 hab./ha., y en menor proporción densidades de población de 400 hab./ha. (H4), presentándose una entremezcla de usos comerciales y de servicios de nivel básico y de primer contacto en la zona.

7. El acceso al predio, se da a través de una vialidad local con una sección de 6 metros, misma que cuenta con servicios de infraestructura adecuados para el desarrollo de usos habitacionales, colinda al sur con la Carretera al Campo Militar sobre la cual se cuenta con el paso de transporte público de manera regular y esta vialidad a su vez conecta con la Avenida 5 de Febrero, así como a la Carretera a Tlacote, actualmente Paseo Santiago, ambas consideradas de gran importancia por su interconexión con diversos puntos de la ciudad.

8. Respecto al proyecto que se pretende desarrollar en el predio, el promotor presenta un anteproyecto que consta de una edificación de 4 niveles en los que en los primeros tres niveles, se pretende ubicar 2 departamentos en cada uno, los cuales constan de sala, comedor, cocina, 3 recámaras, 2 baños, patio de servicio y una terraza, mientras que el cuarto nivel se pretende destinar para una vivienda que contaría con los siguientes espacios: sala, comedor, cocina, 3 recámaras, 3 1/2 baños, estudio, sala de tv, cuarto de servicio, área de asador y terraza, el proyecto de manera conjunta considera un área de estacionamiento con capacidad para 8 cajones de estacionamiento que incluye un cajón para personas con discapacidad, no obstante de autorizarse el incremento de densidad por el H. Ayuntamiento se debe verificar el cumplimiento a los diversos lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y otros instrumentos normativos en la materia, así como los parámetros de construcción establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, mismos que debe respetar.

9. Cabe señalar que de conformidad con lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y dado que el predio se encuentra en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab. /Ha. (H2), tiene asignados los siguientes parámetros normativos: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 1.80, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 10.00 % y Altura máxima permitida de 3 niveles o su equivalente a 10.50 metros, con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al predio el promovente solicita un incremento de altura de construcción, con la finalidad de llevar a cabo un nivel de construcción adicional, lo que equivale a llevar a cabo la construcción de una edificación de 4 niveles, que de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y a la Norma de Altura Máxima Permitida equivale a 14.00 metros de altura.

10. Respecto a la densidad de población requerida se tiene que de conformidad con la densidad de población de 200 Hab./Ha. con que cuenta actualmente el predio y la superficie de terreno de 573.00 m<sup>2</sup> con que cuenta el predio, se pueden desarrollar 2 (dos) viviendas, siendo que para la densidad población de 600 Hab./Ha., solicitada por el promotor, se podrían desarrollar hasta 7 (siete) viviendas lo que representa un incremento de 5 viviendas adicionales a las permitidas actualmente.

11. De inspección al sitio, se observó que el predio se localiza con frente hacia la vialidad denominada San Juan, vialidad desarrollada a base de empedrado, que se encuentra en buen estado de conservación, contando adicionalmente al frente del predio con baqueta y guarnición de concreto, así mismo al sur de la citada vialidad existe un camellón habilitado de manera parcial como área verde, espacio que cuenta con una cortina de árboles de altura considerable en su trayecto de oriente a poniente del predio con sección aproximada de 8 metros y esta a su vez colinda con la vialidad denominada carretera al Campo Militar, vialidad que sirve de conexión hacia la Avenida 5 de Febrero ubicada al oriente del predio, vialidad de conexión regional, adicionalmente se observa que el predio cuenta con barda al frente del mismo, observado que al interior del predio se cuenta con algunas construcciones dispersas, así mismo en la zona se observa una entremezcla de actividades habitacionales, así como de actividades comerciales y de servicios de primer contacto, siendo una zona que se encuentra consolidada verificando que la zona cuenta con infraestructura básica como red de agua potable, sanitaria, red eléctrica así como alumbrado público y el paso de transporte público, el cual cuenta con un servicio que se presenta de manera continua.

### Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en la calle San Juan N° 72, localizado en la Colonia San Antonio de la Punta y que cuenta con una superficie de 573.00 m<sup>2</sup> y se identifica con clave catastral 14 01 001 20 014 030; Delegación Felipe Carrillo Puerto, cuenta con condiciones de superficie y ubicación para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se otorgue el Incremento de densidad de población solicitado de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Incremento en la altura de la edificación a fin de desarrollar un nivel adicional y poder llevar a cabo una edificación de 4 niveles, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorizar o no lo solicitado, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro apruebe lo solicitado, es necesario se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de la modificación de dictamen de uso de suelo, obtención de la regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad solicitada, 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.
- 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.
- El presente no autoriza el proyecto presentado, por lo que se debe presentar el proyecto ante la instancia y/o autoridad correspondiente para su autorización, debiendo presentar la información que le sea requerida.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el Incremento de la densidad de población solicitada ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación al área emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que el incremento de densidad solicitada genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada el cambio de uso de suelo y 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...”.

**11.-** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 10**, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/2353/2021**, de fecha 5 de mayo 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.”

**12.-** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 014 030, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo de fecha 11 de mayo de 2021, en el Punto 3, Apartado II, Inciso 5, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...A C U E R D O:

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** el incremento de densidad y la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 014 030, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con la opinión técnica citada en el **Considerando 10** del presente Instrumento.

**SEGUNDO.** De conformidad con el oficio **DI/2019/471**, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Licenciada Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro aplicable al momento de su notificación. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la persona moral “Grupo Constructor CADRE” S.A. de C.V. presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral “Grupo Constructor CADRE” S.A. de C.V., lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

**CUARTO.** Una vez que la persona moral “Grupo Constructor CADRE” S.A. de C.V., cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **Considerando 10** del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

**SEXTO.** 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, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

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

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

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

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, lo anterior previo pago acreditado mediante recibo oficial del Municipio de Querétaro de los Impuestos, Contribuciones de Mejoras, Derechos, Productos, Aprovechamientos y/o cualquier otro ingreso que se derive de la presente Autorización.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la persona moral “Grupo Constructor CADRE” 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 12 DE MAYO DE 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE 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,**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de junio de 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la creación de la Comisión Ciudadana por la Integridad Policial del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

**“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 21, 115 FRACCIONES II Y VII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 2 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3 Y 8 DE LA LEY GENERAL DEL SISTEMA NACIONAL DE SEGURIDAD PÚBLICA; 2 Y 4 DE LA LEY DE SEGURIDAD PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 30 FRACCIONES VII Y XXV, 38 FRACCIÓN IV, 51 Y 80 FRACCIÓN V DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 5 y 13 DEL REGLAMENTO ORGÁNICO DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA MUNICIPAL; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y:**

**CONSIDERANDO**

1. En el artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiere que la investigación de los delitos corresponde al Ministerio Público y a las policías, las cuales actuarán bajo la conducción y mando de aquél en el ejercicio de esta función. La seguridad pública es una función a cargo de la Federación, las entidades federativas y los Municipios, que comprende la prevención de los delitos; la investigación y persecución para hacerla efectiva, así como la sanción de las infracciones administrativas, en los términos de la ley, en las respectivas competencias que esta Constitución señala. La actuación de las instituciones de seguridad pública se regirá por los principios de legalidad, objetividad, eficiencia, profesionalismo, honradez y respeto a los derechos humanos reconocidos en esta Constitución.
2. El artículo 115 fracciones II y VII 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 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. La policía preventiva estará al mando del presidente municipal en los términos de la Ley de Seguridad Pública del Estado. Aquélla acatará las órdenes que el Gobernador del Estado le transmita en aquellos casos que éste juzgue como de fuerza mayor o alteración grave del orden público.
3. La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, en su artículo 2, párrafo quinto y sexto, reconoce como derecho fundamental de todas las personas: la seguridad, la protección de los bienes y a vivir en un entorno de tranquilidad social, libertad, paz y orden públicos, y señala que las autoridades y ciudadanos deben contribuir al establecimiento de las condiciones que permitan a los habitantes del Estado vivir en un ambiente seguro para su desarrollo humano integral, siendo la prevención social de la violencia y la delincuencia, una obligación a cargo del Estado y los municipios, con la participación de la población, de forma individual o colectiva.
4. La Ley General del Sistema Nacional de Seguridad Pública, refiere en sus artículos 1, 2, 3 y 8, los mecanismos de coordinación para instrumentar el Sistema Nacional de Seguridad Pública, entendido éste como las instancias, instrumentos, políticas, servicios y acciones tendientes a cumplir objetivos y fines de seguridad pública. En lo particular el artículo 3, indica que la función de la seguridad es una responsabilidad conjunta, que desarrollarán en sus respectivos ámbitos de competencia, el Estado y los municipios, y tiene por finalidad: la prevención especial y general de la violencia, la delincuencia, conductas antisociales y faltas administrativas, a través del diseño transversal de políticas de prevención y su implementación efectiva, que permitan identificar los factores de riesgo que las originan; la participación de las personas y sociedad organizada en la prevención de la violencia, la delincuencia, conductas antisociales y faltas administrativas, con acciones de carácter estratégico y permanentes, para promover una cultura de respeto a los derechos humanos para el pleno desarrollo de las personas; regular la prestación de los servicios y actividades en materia de seguridad privada; salvaguardar la integridad, bienes y derechos de las personas; y preservar las libertades, el orden público y la paz social.

5. En lo específico la fracción II del diverso 7, del ordenamiento legal invocado, señala que en términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, entre otras Instituciones de Seguridad Pública, las de los Municipios, en el ámbito de su competencia y en términos de la ley indicada, deberán coordinarse para formular programas en materia de seguridad pública.
6. En la Ley de Seguridad para Estado de Querétaro, en sus artículos 2 y 4, previenen que la seguridad es una función que el municipio deberá ejercer en el ámbito de su competencia, por conducto de las corporaciones policiales. Bajo esta óptica los artículos 19 y 20 de la Ley en cita establecen que los municipios que conforman el estado dentro del ámbito de su competencia, establecerán sus Consejos Municipales de Seguridad los cuales cumplirán con los objetivos de la seguridad pública en el ámbito de su competencia.
7. En el artículo 2 del Reglamento Orgánico de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, establece que la seguridad pública tiene como fines, entre otros, la prevención social de la violencia, la delincuencia, las conductas antisociales y faltas administrativas, a través de un diseño transversal de políticas de prevención y su implementación efectiva, que permitan identificar, conocer y atender los factores de riesgo que las originan.
8. En el artículo 5 del Reglamento Orgánico referido en el considerando anterior, establece que en todos los programas, para mantener la seguridad pública en el Municipio, se contemplará la participación ciudadana e incluirán medidas de prevención de la violencia y de la delincuencia, conductas antisociales y faltas administrativas, así como para la solución de conflictos, el fortalecimiento de la responsabilidad cívica y la solidaridad social.
9. En el Reglamento Orgánico de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, en su artículo 13, establece que el Consejo Municipal de Seguridad Pública es la instancia con funciones de consulta, propuesta y opinión en materia de seguridad, que cuenta con la atribución de participar con propuesta y opinión en la elaboración del Programa Municipal de Seguridad Pública.
10. En la misma tesitura, es potestad del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobar y evaluar el cumplimiento de los planes y programas, municipales, así como supervisar el ejercicio de las atribuciones que en materia de seguridad pública, policía preventiva y protección civil, corresponden le corresponden, lo anterior de conformidad con el artículo 30 fracciones VII y XXV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro. De igual manera, en el artículo 80 fracción V de la Ley orgánica referida anteriormente, los Ayuntamientos, previo acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, de conformidad con lo que establezcan las leyes, el reglamento respectivo, están facultados para celebrar contratos de administración de obras y de prestación de servicios públicos, cuyas obligaciones excedan el término constitucional de la gestión municipal.
11. Mediante oficio SSPMQ/600/2021, suscrito por el M. en A.P. Juan Luis Ferrusca Ortiz, Secretario de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, remite a la Secretaría del Ayuntamiento, la propuesta para la Creación de la Comisión Ciudadana por la integridad Policial del Municipio de Querétaro, en el que solicita se someta a la consideración del Honorable Ayuntamiento dicha propuesta, en el que manifiesta no precisar la asignación de presupuesto alguno, dado que las invitaciones de participación a los integrantes son de tipo honorífico. Formándose para tal efecto el expediente número CSPTPP/387DPC/2021, en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento.
12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Seguridad Pública, Tránsito y Policía Preventiva, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma; y en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, en su Eje 1, denominado “Municipio Seguro”, que tiene como objetivo de gobierno, optimizar la seguridad del municipio de Querétaro para posibilitar un desarrollo armónico de las capacidades físicas, productivas, culturales y formativas de sus habitantes, generando las condiciones que eleven la calidad de los espacios públicos como alternativas viables para la convivencia familiar y el fortalecimiento de los vínculos sociales; así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable autorizar la creación de la Comisión Ciudadana por la Integridad Policial del Municipio de Querétaro.
13. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento remitió, el expediente referido a la Comisión de Seguridad Pública, Tránsito y Policía Preventiva, para su estudio y consideración....”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 5, Apartado II, inciso 2) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

## “...ACUERDO:

**PRIMERO.** Se autoriza la creación de la Comisión Ciudadana por la Integridad Policial del Municipio de Querétaro, en los términos expuesto en el considerando 11 del presente acuerdo y del anexo único que forma parte integral del presente acuerdo.

**SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, elabore en un término de 90 días naturales contados a partir de la Sesión de instalación de dicha Comisión, los Lineamientos sobre los cuales habrá de regir su funcionalidad y realice los trabajos necesarios para la correcta integración de su estructura y organización. Asimismo, se faculta para que pueda realizar las adecuaciones pertinentes a los mismos, fin de atender de manera oportuna la implementación, operación y ejecución de dicha Comisión, debiendo enviar a la Secretaría del Ayuntamiento, dicha modificación, a efecto de que sea publicada en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal presente un informe semestral de resultados al Honorable Ayuntamiento sobre el funcionamiento y eficacia del Comisión Ciudadana por la Integridad Policial del Municipio de Querétaro. De igual forma, en ejercicio de las facultades que le confiere la normatividad vigente, se le instruye a efecto de llevar una evaluación y seguimiento de las acciones que deriven de la Comisión Ciudadana por la Integridad Policial del Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** El presente Acuerdo, no generará ningún tipo de relación laboral entre los integrantes ciudadanos de la Comisión Ciudadana por la Integridad Policial y el Municipio de Querétaro.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 Ley del Sistema de Seguridad Ciudadana del Estado de Querétaro, 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 de la fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo al Titular de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal y del Titular del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro.

## ANEXO ÚNICO

## ANEXO

**Primero.** Se autoriza la Creación de la **Comisión Ciudadana por la Integridad Policial del Municipio de Querétaro**, de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro, en lo subsecuente la Comisión Ciudadana.

**Segundo.-** La Comisión Ciudadana tiene por objeto hacer partícipe a la ciudadanía del municipio de Querétaro a través de la Dirección de Visitaduría Interna de la Secretaría de Seguridad Pública en el análisis de estadísticas e incidencias con motivo de los expedientes de investigación radicados por quejas y/o denuncias presentadas en contra de personal policial por la presunta comisión de faltas administrativas, y una vez que sea de su conocimiento la información general, escuchar a los ciudadanos para generar y aplicar políticas internas, proyectos, cursos, difusión, e implementar acciones que orienten el criterio que deberán observar los Servidores Públicos en el desempeño de sus empleos, cargos o comisiones, a efecto de prevenir la comisión de faltas administrativas y hechos de corrupción del personal que integra la Secretaría de Seguridad Pública, reforzando y fortaleciendo la integridad policial de la Secretaría con la sensibilización y participación ciudadana.

**Tercero.-** La Comisión Ciudadana, tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Acceder a información general, así como a estadísticas e incidencias con motivo de los expedientes de investigación radicados por quejas y/o denuncias presentadas en contra de personal policial por la presunta comisión de faltas administrativas, siempre y cuando la información no se considere como reservada o confidencial;
- b) Emitir opinión y voto para generar y aplicar políticas internas, proyectos, cursos, difusión, e implementar acciones que orienten el criterio que deberán observar los Servidores Públicos en el desempeño de sus empleos, cargos o comisiones;
- c) Dar seguimiento para la implementación de las acciones que deriven de la Comisión Ciudadana, y
- d) Evaluar los resultados de las acciones implementadas.

**Cuarto.-** La integración de la Comisión Ciudadana, será como a continuación se describe:

- a) La persona titular de la Dirección de Visitaduría Interna, quien presidirá las Sesiones y fungirá como Enlace Institucional.
- b) Cuando menos 3 personas invitadas para participar en cada una de las reuniones de trabajo, quienes podrán contar con perfiles académicos, empresariales, o bien relacionados con cámaras, organizaciones de la sociedad civil, ciudadanos pro activos, los cuales se mencionan de manera enunciativa, más no limitativa.

**Quinto.-** La persona titular de la Dirección de Visitaduría Interna, tendrá las siguientes facultades:

- a) Allegarse de información relativa al tema a tratar en la Sesión, que obre dentro de las bases de datos o archivos de las demás áreas de la Secretaría para robustecer la política pública, de igual forma podrá solicitar la presencia de personal de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal para la exposición de temas inherentes

a sus funciones dentro de la Sesión de la Comisión Ciudadana, siempre y cuando la información no se considere como reservada o confidencial.

- b) Proporcionar la información general derivada de estadísticas e incidencias con motivo de los expedientes de investigación radicados por quejas y/o denuncias presentadas en contra de personal policial por la presunta comisión de faltas administrativas para el análisis por parte de los invitados, la cual no podrá contener información de casos particulares o expedientes de investigación, ni información que se considere como reservada o confidencial;
- c) Proporcionar información general derivada de las prácticas de supervisión y vigilancia realizadas dentro de la Secretaría, así como invitar a participar a la Comisión Ciudadana a presenciar su desarrollo.
- d) Convocar a las sesiones, generando las invitaciones correspondientes;
- e) Realizar las gestiones necesarias para llevar a cabo las Sesiones hasta su total culminación;
- f) Formalizar las propuestas de medidas preventivas y correctivas para la mejora del servicio, así como para inhibir el actuar irregular del personal operativo, y
- g) Llevar el control del archivo documental generado por las Sesiones de la Comisión Ciudadana.

**Sexto.-** La persona titular de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, podrá solicitar informe de las acciones implementadas a la Dirección de Visitaduría Interna.

**Séptimo.-** Las personas invitadas a participar en la Comisión Ciudadana, tendrán derecho a participar con voz y voto.

La participación de los ciudadanos será de forma honorífica sin que esto represente una relación laboral o contractual con la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro o con el Municipio de Querétaro.

La vigencia para participar en la Comisión Ciudadana será anual.

**Octavo.-** La Comisión Ciudadana sesionará ordinariamente una vez cada seis meses rindiendo un informe semestral al Honorable Ayuntamiento; y extraordinariamente cuantas veces sea necesario.

**Noveno.-** La convocatoria a las sesiones ordinarias se realizará con una anticipación de tres días hábiles; y de tratarse de asuntos de carácter urgente, las sesiones extraordinarias podrán ser convocadas con una anticipación de veinticuatro horas.

A la convocatoria deberá integrarse el orden del día, precisando el lugar, hora y fecha para el desahogo de la sesión, y en su caso, la documentación correspondiente.

**Décimo.-** De la sesión y las opiniones que se viertan en la misma, se levantará un acta por parte del Enlace Institucional, la cual será firmada por todos los asistentes, quedando bajo el resguardo de la Dirección de Visitaduría Interna.

**Décimo Primero.-** Los temas a tratar en las sesiones de la Comisión Ciudadana se encontrarán relacionados con las premisas que a continuación se enuncian, y de acuerdo a la evolución y constante cambio social, se podrán agregar las que se consideren necesarias.

- a) La participación ciudadana contribuye al combate de la impunidad, por lo que la autoridad debe establecer mecanismos que permitan dicha participación en la generación de acciones para el fortalecimiento de la integridad policial.
- b) La fortaleza de las instituciones reside en el capital humano, por ello trabajar en la confianza y desempeño policial es de sumo interés de la Secretaría, con la finalidad de que la prestación del servicio público sea eficaz y eficiente.
- c) La continuidad a los trabajos del Órgano Interno de Control de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de Querétaro, a través de la prevención, supervisión y detección de posibles actos irregulares, generando medidas que prevengan posibles conductas irregulares.
- d) Fortalecer la campaña ValorEs Protegerte y realizar la producción de materiales de difusión de fácil comprensión del cómo, cuándo y dónde denunciar conductas irregulares del personal policial del Municipio de Querétaro.

**Décimo Segundo.-** Las Sesiones de la Comisión Ciudadana, se regirá bajo las siguientes políticas:

- a) La persona titular de la Dirección de Visitaduría Interna, encabezará las sesiones y fungirá como Enlace Institucional de las mismas, además contará con voto decisivo, en caso de ser necesario.
- b) Las personas que podrán ser invitadas para participar en cada una de las Sesiones de la Comisión Ciudadana, presentarán propuestas para la integridad policial.
- c) Al finalizar las reuniones de trabajo se plantearán las metas y objetivos que fortalezcan la misión y visión institucional.

**Décimo Tercero.-** Las acciones que se deriven de la Comisión Ciudadana y que sean implementadas por parte de la Secretaría, serán vinculantes a los servidores públicos que integran la misma.

**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,**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de junio de 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo que aprueba la entrega de Preseas del Municipio de Querétaro, con motivo del 490 Aniversario de la Fundación de la Ciudad de Santiago de Querétaro, el cual textualmente señala:

**“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 4, 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 27 DE LA DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN IX DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1,4 FRACCIONES I Y III, 5, 7, 9, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 29 Y 34 DEL REGLAMENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PRESEAS Y CELEBRACIÓN DE HOMENAJES PÓSTUMOS EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y:**

**CONSIDERANDO**

1. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reconoce en su artículo 4 el Derecho a la cultura, en el cual se ha plasmado, la obligación de las autoridades de promover, respetar, proteger y garantizar el acceso a la cultura y al disfrute de los bienes y servicios que presta el Estado en la materia, así como el ejercicio de sus derechos culturales; debiendo la autoridad de promover los medios para la difusión y desarrollo de la cultura, atendiendo a la diversidad cultural en todas sus manifestaciones y expresiones con pleno respeto a la libertad creativa.
2. El artículo 115 fracción II de la Carta Magna, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de 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.
3. La Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 27, reconoce el derecho de toda persona a tomar parte libremente en la vida cultural de la comunidad, a gozar de las artes y a participar en el progreso científico y en los beneficios que de él resulten.
4. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de abril de 2014, el Honorable Ayuntamiento aprobó el Reglamento para el Otorgamiento de Preseas y Celebración de Homenajes Póstumos en el Municipio de Querétaro, así mismo, el 1 de junio de 2018 en Sesión Extraordinaria de Cabildo se aprobó el Acuerdo que reforma diversas disposiciones de dicho ordenamiento, reformando las fracciones VI y VII del artículo 7, se adicionan la fracción VIII al artículo 7, el artículo 14 BIS y un segundo párrafo al artículo 19. Dicho Reglamento, tiene por objeto regular los requisitos y el procedimiento de selección de mujeres y hombres, personas morales y organizaciones sociales, que por su trayectoria, sus obras y acciones en beneficio de la sociedad queretana o sus aportaciones científicas, culturales, artísticas, deportivas, sean acreedoras de los reconocimientos señalados en el mismo.
5. De conformidad con el artículo 18 del Reglamento para el otorgamiento de Preseas y celebración de Homenajes Póstumos en el Municipio de Querétaro, establece que la entrega de Preseas se llevará a cabo por el Ayuntamiento, por conducto del Presidente Municipal, en Sesión Solemne de Cabildo el día 25 de julio de cada año, con motivo de la celebración del Aniversario de la fundación de la Ciudad de Santiago de Querétaro.
6. De igual forma, en el artículo 20 del Reglamento antes citado, es obligación de la Comisión de Educación y Cultura, emitir la convocatoria, debiendo publicarse cuando menos una vez en los periódicos de mayor circulación en el Municipio, así como en la página oficial del Municipio y cualquier otro medio de difusión.
7. En función de lo anterior, el 25 de febrero de 2021, los integrantes de la Comisión de Educación y Cultura del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro 2018-2021, emitieron la Convocatoria a los ciudadanos, instituciones, asociaciones y a toda persona interesada en proponer candidatas y candidatos para el Otorgamiento de Preseas y celebración de Homenajes

Póstumos del Municipio de Querétaro, correspondiente a la anualidad 2021, con motivo del 490 Aniversario de la Fundación de Ciudad de Santiago de Querétaro.

8. De conformidad en los artículos 19 y 22 del Reglamento de referencia, las propuestas realizadas por la ciudadanía, instituciones, asociaciones del Municipio de Querétaro, fueron presentadas ante la Secretaría del Ayuntamiento, mismas que fueron turnadas mediante oficio SAY/3011/2021, al Presidente de la Comisión de Educación y Cultura del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Lic. Juan José Ruiz Rodríguez, con la finalidad de que éstas sean revisadas por los integrantes de la Comisión Evaluadora. Radicándose en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CEyC/386/DPC/2021.
9. En fecha 11 de junio de 2021, la Comisión Evaluadora de Preseas y Homenajes Póstumos Municipales, integrada conforme al artículo 27 del Reglamento para el Otorgamiento de Preseas y celebración de Homenajes Póstumos en el Municipio de Querétaro, se reunió con la finalidad de analizar y emitir Opinión Técnica de cada una de las propuestas presentadas, con el objeto de que la Comisión de Educación y Cultura este en posibilidades de presentar al Ayuntamiento la propuestas de las personas que fueron consideradas merecedoras de una Presea o celebración de homenaje póstumo, para su consideración y, en su caso aprobación, lo anterior, en cumplimiento con los artículos 28 y 29 de dicho Reglamento.
10. En relación al considerando anterior, el Presidente de la Comisión de Educación y Cultura del Ayuntamiento de Querétaro, Lic. Juan José Ruiz Rodríguez, remite a la Secretaría del Ayuntamiento, las propuestas de las personas que fueron consideradas merecedoras de una Presea o celebración de Homenaje póstumo, para poner a la consideración del Honorable Ayuntamiento y, en su caso, aprobación.
11. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción IX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de la Comisión de Educación y Cultura para conocer el presente asunto, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente y en ejercicio de las facultades que les asiste a dicha comisión y atendiendo al Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, establece en su Eje 5, "Gobierno Abierto y de Resultados", como objetivo de Gobierno, optimizar los recursos municipales mediante una administración transparente, regulada y abierta que permita incrementar los logros alcanzados y recuperar la confianza ciudadana, éste órgano colegiado así como el máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable llevar a cabo la entrega de Preseas y la Celebración de Homenajes póstumos del Municipio de Querétaro, con motivo del 490 Aniversario de la Fundación de la Ciudad de Santiago de Querétaro..."

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 5, Apartado I, inciso 1) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

**"...A C U E R D O:**

**PRIMERO.** Se aprueba otorgar las Preseas a las siguientes personas, quienes por sus obras en beneficio de la sociedad Queretana, se han hecho acreedoras a ese reconocimiento, son las siguientes:

<b>PRESEA</b>	<b>NOMBRE</b>
Germán Patiño Díaz	Rondalla Universitaria de la Universidad Autónoma de Querétaro
Epigmenio González Flores	Ingeniero Juan José Pedraza Tovar
Pedro "El Mago" Septién	Ingeniera Ma. Soledad Castro Serrano
Fray Isidro Félix de Espinosa	Doctora Patricia Guadalupe Luna Sánchez
Damián Carmona	Mayor Médico Cirujano Laura Nayetzi Cabrera Trejo

<b>HOMENAJES PÓSTUMOS</b>
Maestra Refugio Carrillo García
Licenciado Francisco Miguel Rabell Fernández
Licenciado Juan Servín Muñoz

**SEGUNDO.** Se autoriza que la entrega de Preseas con motivo de la celebración del 490 Aniversario de la Fundación de la Ciudad de Santiago de Querétaro, se lleve a cabo en Sesión Solemne de Cabildo el sábado 14 de agosto de 2021 a las 11:00 horas, en el Teatro Experimental, ubicado al interior del edificio denominado "Querétaro Centro de Congresos", sito en Paseo de las Artes número 1531-B, Delegación Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro.

### **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 a los titulares de la Secretaría de Cultura del Municipio de Querétaro, a la Coordinación de Giras, Coordinación General de Comunicación Social Municipal, a la Dirección del Archivo Municipal, al Cronista Municipal y a los ciudadanos Ingeniero Juan José Pedraza Tovar; Ingeniera Ma. Soledad Castro Serrano; Doctora Patricia Guadalupe Luna Sánchez; Mayor Médico Cirujano Laura Nayetzi Cabrera Trejo, al licenciado Joel León Escamilla, Director General de la Rondalla Universitaria de la Universidad Autónoma de Querétaro; a la Dra. Patricia A. Corral Campuzano, Directora General de Cómicos de la Legua de la UAQ; Roberto Carrillo García y Luis Diego Rabell Catalá."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 23 DE JUNIO DE 2021, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

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

**SIN TEXTO**

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

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de junio de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, el cual a la letra señala:

**"...CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISO A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2 FRACCIÓN II, 6, 7 FRACCION VIII, 8 FRACCIÓN VIII, 9 FRACCIÓN XI, ULTIMO PARAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 1, 2, 30 FRACCION II INCISOS A Y D, 38, FRACCIÓN II Y VIII, 50 FRACCIÓN VII Y VIII, 93 AL 101 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2 FRACCIÓN I, 3, 4, 6 FRACCIÓN IV, 7, 9 III, IV V Y VI, 13, 17, 23, 25 Y 26 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 13 FRACCIONES I, III, IV Y XII, 14 FRACCIONES IV Y VII, 28 FRACCIONES IV Y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ; 70 Y 73 DEL CODIGO MUNICIPAL; 1, 2, 3 FRACCIÓN I, 8 FRACCIÓN I, 9, 19, 20 Y 21 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO 1, 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:**

**CONSIDERANDO:**

1. El artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado en el considerando 1, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 1 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, tiene por objeto establecer los supuestos para la regularización de los asentamientos humanos irregulares del Estado de Querétaro, regular el procedimiento para ello y fijar las bases de coordinación entre las autoridades que intervienen en su aplicación. En el que se desprende también que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1 la Ley General de Asentamientos Humanos, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.
4. Considerando que la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, en su artículo 2, fracción I, considera que el Asentamiento humano irregulares es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
5. Que atendiendo a lo establecido en los artículos 4 al 9 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro vigente, compete al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autorizar la regularización de los asentamientos humanos irregulares.
6. Desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la fracción 1, de la sub-fracción 2, de la fracción 2, de la parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, cumple con los requisitos que establece el artículo 7 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentran que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor

al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

**7.** Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento Humano.

**8.** La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 93 al 101 lo relativo a los bienes municipales y la manera en que estos se conforman, así como la integración del patrimonio de los municipios, mismo que se constituye de los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de la leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.

**9.** Que es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación.

**10.** El Reglamento de bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.

**11.** Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Honorable Ayuntamiento aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.

**12.** Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Autorización de Regularización del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la fracción 1, de la sub-fracción 2, de la fracción 2, de la parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

**13.** Que en fecha 23 de noviembre de 2020, la Licenciada Diana Yadira Pérez Mejía, Subsecretaría de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, mediante el oficio SEDESOQ/SAV/491/2020, solicita la Regularización, Lotificación, Autorización de Nomenclatura, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la fracción 1, de la sub-fracción 2, de la fracción 2, de la parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose el expediente **80/DFOS folder 1** en la Secretaría del Ayuntamiento.

**14.** Se acredita la propiedad del predio mediante la Escritura Publica número 39,254, de fecha 24 de noviembre de 2005, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Zepeda Guerra, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 16, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa del predio a favor del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 167844/4, en fecha 16 de diciembre de 2005.

**15.** Mediante la Escritura Pública número 21,178, de fecha 12 de febrero de 2014, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30, de esta ciudad de Santiago de Querétaro, se formaliza la constitución de la "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo" Asociación Civil, en la que se designa como integrantes de la Junta Directiva a los ciudadanos: José Alejandro Vega Cruz, Ma. Margarita Hernández García y Esteban Rodríguez Hernández, como Presidente, Secretaria y Tesorero respectivamente; documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales número 11226/1, de fecha 23 de abril de 2014.

**16.** Por tanto, en atención a la solicitud presentada, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 17 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, que señala que de colmarse los supuestos contenidos en el artículo 7 de la misma, la autoridad competente para sustanciar el procedimiento de regularización, procederá a elaborar el dictamen que recomiende la viabilidad de la regularización o no del Asentamiento Humano, por lo que la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/DAI/482/2021, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera el Estudio Técnico correspondiente, mismo que fue remitido a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/453/2021, de fecha 10 de junio de 2021, con número ET-F/003/2021, de la cual se desprende lo siguiente:

**"...ANTECEDENTES:**

1. Mediante oficio número SEDESOQ/SV/161/2021, de fecha 19 de marzo de 2021, dirigido al M. en D. Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento, la Lic. Diana Yadira Pérez Mejía, Subsecretaría de Administración y Vinculación de la

Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, solicita la Regularización, Autorización de Lotificación, Nomenclatura, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la fracción 1 de la sub-fracción 2, de la fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, identificado con clave catastral 140100128467230 y una superficie de 30,848.24 m2.

2. Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado, con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el día 13 de enero de 2017, el cual tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el Artículo 29, Fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración de la propiedad a favor de los beneficiarios.

3. Se acredita la propiedad a favor de El Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro, de la Parcela 113 Z-1 P1/2, Fracción 2, del Ejido de San Miguel Carrillo, mediante Escritura Pública número 39,254 de fecha 24 de noviembre de 2005, con superficie de 390,873.14 m2, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito a la Notaría número 16 de esta Demarcación, de la que es Titular el Lic. Sergio Zepeda Guerra, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 167844/4 el día 16 de diciembre de 2005.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la Licencia de Subdivisión de predios con folio FUS200800509 de fecha 05 de septiembre de 2008, autoriza la Subdivisión en 5 fracciones del predio con clave catastral 140100128467997 del inmueble identificado como Sub-fracción 2 de la fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, con las superficies siguientes: fracción 1 de 30,848.248 m2, fracción 2 de 4,764.184 m2, fracción 3 de 15,293.336 m2, fracción 4 de 24,303.108 m2, fracción 5 de 6,636.54 m2 y fracción 6 de 33,030.280 m2.

5. Mediante Escritura Pública número 21,178 de fecha 12 de febrero de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30 de esta Demarcación Notarial y del Patrimonio del Inmueble Federal, se formaliza la constitución de la "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo" Asociación Civil, en la que se designa como integrantes de la Junta Directiva a las personas: Jose Alejandro Vega Cruz, Ma. Margarita Hernández García y Esteban Rodríguez Hernández, como Presidente, Secretaria y Tesorero respectivamente, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de personas morales número 00011226/0001, de fecha 23 de abril de 2014.

6. Habiendo revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, Documento Técnico Jurídico de Planeación Urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", de fecha 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, se encontró que la Parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, se localiza en zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

7. Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, se verifico la antigüedad del Asentamiento, el cual data desde el año 1999 y la Asociación informa que es un Asentamiento con construcciones en desarrollo, por lo que tiene una antigüedad de más de 20 años, la Secretaría de Desarrollo Social Querétaro (SEDESOQ), en fecha 08 de enero de 2020, realizó el censo de verificación del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", en el cual se determina que cuenta con servicios de Electrificación y Alumbrado Público parcialmente, Red de Agua Potable, Red de Drenaje Publico y Urbanización inexistentes, así como 31 lotes habitados, 10 lotes en construcción y 42 lotes baldíos, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 3 Fracciones III y VII de la citada Ley.

8. Así mismo, se verificó que el Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1" cuenta con electrificación y alumbrado público parcialmente y de manera inexistente lo referente a la red hidráulica, red de drenaje, red de agua potable, urbanización, banquetas, guarniciones y vialidades. Derivado de lo anterior, la Asociación Civil denominada "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo A. C.", debe celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Obras Públicas Municipales, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de acuerdo a lo establecido; de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la

operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

9. La Subsecretaría de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emite Acuerdo de Inicio de Procedimiento, mediante el cual se da inicio al procedimiento de regularización, procediendo a elaborar el Dictamen de Viabilidad de dicha Regularización, de fecha 09 de noviembre de 2018.

10. Mediante oficio 568/2020 de fecha 22 de enero de 2020, emitido por el Lic. León Francisco Aguilar Torres, Subdirector del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro, informa que derivado de la búsqueda realizada en un periodo de 10 años anteriores a la fecha, otorga el Certificado de Libertad de Gravamen número 11587/2020 para el inmueble con folio: 341998 de fecha 23 de enero de 2020 y el Certificado de Inscripción número 33417/2020 para el inmueble con folio: 341998, identificado como fracción 1, de la sub-fracción, 2 de la fracción 2 de lo que fue la Parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo y una superficie de 30,848.24 m2.

11. Mediante oficio SGG/CMPCQ/902/2020, de fecha 22 de julio de 2020, la Coordinación Municipal de Protección Civil adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, expone que de acuerdo a las condiciones apreciadas en campo y al proporcionar evidencia de la existencia de las medidas de mitigación para el fenómeno perturbador hidrometeorológico, no tiene inconveniente en emitir la Viabilidad para regularizar los Asentamientos Humanos Irregulares "Lomas del Pedregal 1" y "Lomas del Pedregal 2", ubicados en el Ejido San Miguel Carrillo .

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número DDU/CCU/US/3275/2020 de fecha 13 de agosto de 2020, en el cual se informa que el predio se localiza en zona de uso habitacional, con densidad de población de 300 hab/ha (H3), por lo que se considera viable ubicar 82 viviendas.

13. El Director de Participación y Concertación de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, mediante folio SEDESOQ/SAV/PRAHI/147/2020, hace Constar que el Asentamiento Humano Irregular denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la Parcela 113 Z-1 P1/2 fracción 1, de la sub-fracción 2, de la fracción 2 del Ejido San Miguel Carrillo del Municipio de Querétaro, con una superficie total de 30,848.24 m2 y clave catastral 140100128467230, se encuentra registrado en el Padrón Único de Asentamientos Irregulares (PUAHI) de dicha Dirección.

14. La Subsecretaría de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emite Dictamen que determina la Viabilidad de la Regularización del Asentamiento Irregular denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", de fecha 20 de octubre de 2020.

15. Mediante oficio número SEDESOQ/SAV/554/2019, la Lic. Diana Yadira Pérez Mejía en su carácter de Subsecretaria de Administración y Vinculación de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la fracción 1, de la sub-fracción 2, de la fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad.

16. Derivado de dicha solicitud, mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/1328/2019 de fecha 26 de noviembre de 2019, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la fracción 1, de la sub-fracción 2, de la fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, con base en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, del cual el Proyecto de Lotificación y las superficies del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", se desglosan de la siguiente manera:

ASENTAMIENTO HUMANO "LOMAS DEL PEDREGAL, SECCIÓN 1"				
CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS

SUPERFICIE HABITACIONAL	17,606.08	57.07%	83	83
ÁREA VERDE	6,578.54	21.33%	2	0
INFRAESTRUCTURA	167.96	0.54%	1	0
SUPERFICIE VIAL	6,495.66	21.06%	0	0
<b>TOTAL DEL ASENTAMIENTO (DESARROLLO)</b>	<b>30,848.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>86</b>	<b>83</b>

17. Por lo anterior, se acepta recibir por concepto de Área Verde del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", la superficie de 6,578.54 m<sup>2</sup>, dicha transmisión debe protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, a favor del Municipio de Querétaro a título gratuito, para lo cual, la Secretaría de Desarrollo Social Querétaro (SEDESQ), debe coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración para su cumplimiento, debiendo remitir copia certificada de dicha Escritura a la Secretaría del Ayuntamiento, Secretaría de Administración y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

18. Se acepta recibir por concepto de Vialidades del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", la superficie de 6,495.66 m<sup>2</sup>, dicha transmisión debe protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, a favor del Municipio de Querétaro a título gratuito, para lo cual, la Secretaría de Desarrollo Social Querétaro (SEDESQ), debe coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración para su cumplimiento, debiendo remitir copia certificada de dicha Escritura a la Secretaría del Ayuntamiento, Secretaría de Administración y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

19. Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo A. C." para las calles que integran el Asentamiento Humano, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Loma Linda
- Loma Dorada
- Pedregal
- Avenida Plan de San Luis

20. Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la vialidad Avenida Plan de San Luis, es continuación de la vialidad ya reconocida en el Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo, por lo que el resto de la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, se considera Factible la nomenclatura como a continuación se indica:

- Loma Linda
- Loma Dorada
- Pedregal
- Avenida Plan de San Luis

21. Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible solicita que sea sometido a consideración del H. Cabildo, la aprobación definitiva de dicha nomenclatura, así mismo el Promotor debe cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos para el año 2021.

<b>ASENTAMIENTO HUMANO "LOMAS DEL PEDREGAL, SECCIÓN 1"</b>				
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>LONGITUD ML.</b>	<b>POR CADA</b>	<b>POR CADA 10.00</b>	<b>TOTAL</b>
		<b>100.00 ML</b>	<b>MTS. EXCEDENTE</b>	
		<b>\$ 737.57</b>	<b>\$ 73.48</b>	
Loma Linda	225.50	\$1,475.14	\$146.96	<b>\$1,622.10</b>
Loma Dorada	241.90	\$1,475.14	\$293.92	<b>\$1,769.06</b>
Pedregal	24.30	\$0.00	\$146.96	<b>\$146.96</b>
Avenida Plan de San Luis	100.54	\$737.57	\$0.00	<b>\$737.57</b>
<b>TOTAL</b>				<b>\$4,275.69</b>

22. La Asociación "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo A. C.", debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique.

23. 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 de Superficie Vendible Habitacional del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", las siguientes cantidades:

<b>SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DEL ASENTAMIENTO</b>			
Superficie Vendible Habitacional	17,606.08 m <sup>2</sup> x	\$10.425	\$ 183,543.384
<b>T O T A L</b>			<b>\$ 183,543.384</b>

24. 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 el Dictamen Técnico para la Denominación y Asignación de Nomenclatura del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", la cantidad de \$2,236.91 (Dos mil doscientos treinta y seis pesos 91/100 M.N.).

25. 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 al Dictamen Técnico por la Autorización de Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", la cantidad de \$3,913.70 (Tres mil novecientos trece pesos 70/100 M.N.).

#### **OPINIÓN TÉCNICA.**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base en los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado, con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el día 13 de enero de 2017, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible considera FACTIBLE la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la fracción 1, de la sub-fracción 2, de la fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad, la cual comprende la Autorización de Lotificación.

Misma que estará sujeta al siguiente requerimiento técnico-jurídico en lo correspondiente a los frentes requeridos de la lotificación propuesta: Los lotes identificados de manera consecutiva en el plano anexo, como lotes 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 y 42 de la manzana 03, para cualquier trámite jurídico-administrativo ante el Municipio de Querétaro, estarán sujetos a acreditar el reconocimiento y autorización como vía pública de la vialidad identificada en plano como Avenida San Rafael, identificada con la clave catastral 140100128467231 y una superficie de 4,764.184 m<sup>2</sup>, resultado de la subdivisión de predios autorizada con folio FUS200800509 de fecha 05 de septiembre de 2008.

Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible considera FACTIBLE la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la fracción 1, de la sub-fracción 2, de la fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad, la cual comprende la Autorización de la Nomenclatura de vialidades.

Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible considera FACTIBLE la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la fracción 1, de la sub-fracción 2, de la fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad, la cual comprende la Autorización de la Denominación.

Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible considera FACTIBLE la Autorización de la Regularización del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la fracción 1, de la sub-fracción 2, de la fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad, la cual comprende la Venta de Lotes.

La Asociación "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo A. C.", debe transmitir a favor del Municipio de Querétaro, a título gratuito, la superficie de 6,578.54 m<sup>2</sup> por concepto de Área verde del Asentamiento Humano, dicha transmisión debe protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Por lo que debe coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno y la Secretaría de Administración.

La Asociación "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo A. C.", debe transmitir a favor del Municipio de Querétaro, a título gratuito, la superficie de 6,495.66 m<sup>2</sup> por concepto de Vialidades del Asentamiento Humano, dicha transmisión debe protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Por lo que debe coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno y la Secretaría de Administración.

La Asociación "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo A. C.", debe celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Secretaría de Obras Públicas para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes; en tanto, la

Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del mismo, hasta que se lleve a cabo la entrega recepción de tales obras al Municipio de Querétaro.

Se somete a consideración del H. Ayuntamiento la autorización de la Nomenclatura de vialidades de acuerdo con los nombres siguientes:

- Loma Linda
- Loma Dorada
- Pedregal
- Avenida Plan de San Luis

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago por derechos de nomenclatura indicados en el Antecedente 21 de la presente Opinión Técnica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, que el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Superficie Vendible Habitacional del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", el monto indicado en el Antecedente 23 de la presente Opinión Técnica.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, que el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas

Municipal, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Asignación de Nomenclatura del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", monto indicado en el Antecedente 24 de la presente Opinión Técnica.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, que el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", monto indicado en el Antecedente 25 de la presente Opinión Técnica.

En las Escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que 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 asentamiento.

Así mismo, la definición de los términos para dicha autorización, quedan a consideración del H. Ayuntamiento de Querétaro, para su análisis y dictamen de conformidad con lo establecido en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y del "Programa de Regularización del Patrimonio Familiar 2020-2021", aprobado en Acuerdo de Cabildo celebrado en fecha 28 de abril de 2020.

El presente Estudio Técnico, emitido por esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, es de carácter Administrativo, por lo que no constituye una autorización o negativa de lo solicitado; siendo facultad del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro su aprobación, así mismo podrá realizar modificaciones a los Resolutivos del presente Estudio Técnico.

El presente se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el día 13 de enero de 2017."

17. Por lo que, una vez recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el Considerando anterior, con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3257/2021, de fecha 16 de junio 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."

18. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dichas Comisiones así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la autorización de Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor...".

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2021, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 12, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **"...ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico citado en el Considerando 16 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Se instruye a la Dirección Municipal de Catastro a realizar todos los trámites necesarios para determinar el polígono que ocupa el Asentamiento Humano "Lomas del Pedregal, Sección 1", ubicado en la fracción 1, de la sub-fracción 2, de la fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Oficina del Abogado General, a la Secretaría de Obras Públicas, y a la persona moral "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo" A. C., a fin de celebrar un Convenio de Participación para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 1", comprometiéndose con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, presentando un Programa de Obras de Urbanización y su ejecución bajo los lineamientos que se acuerden en dicho Convenio. Asimismo, la Asociación Civil antes citada, será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** En las Escrituras Públicas de propiedad que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que 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.

**QUINTO.** La Asociación Civil denominada "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo" A. C., deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Estudio Técnico citado en el Considerando 16 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, en coordinación con la Secretaría de Administración, la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y la "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo" A. C., realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión a título gratuito de la superficie de 6,578.54 m<sup>2</sup> por concepto de Área Verde y de la superficie de 6,495.66 m<sup>2</sup> por concepto de Vialidades, al Municipio de Querétaro mediante Escritura Pública y su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, tal y como se establece en el Estudio Técnico citado en el Considerando 16, remitiendo copia certificada de la misma a la Secretaría de Administración, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y 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 condicionantes impuestas dentro del Estudio Técnico, citado en el Considerando 16 del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**OCTAVO.** 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.

**NOVENO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, se exenta del pago de los derechos e impuestos descritos dentro de los antecedentes 21, 23, 24 y 25 del Estudio Técnico citado en el Considerando 16 del presente Acuerdo.

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

#### **TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** 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, se instruye la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que se notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, y a la Asociación Civil "Asociación de Colonos Pedregal Carrillo" A. C., a través de su representante legal."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 23 DE JUNIO DE 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO. DOY FE.**

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

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

**C E R T I F I C O:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de junio de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar, aprobado en el Punto 4, apartado II, inciso 5, del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de abril del año 2020**, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I Y V INCISOS A, D, E Y G DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 3, 30 FRACCIÓN II INCISO A, C, D Y E, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 8, 10, 13 FRACCIONES I, III, IV, XII Y XVI, 14 FRACCIONES IV Y VII, 28 FRACCIONES IV Y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148, 175 FRACCIÓN V Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 6, 7, 8 9 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 68, 69 y 70 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CODIGO MUNICIPAL, 26, 27, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y;**

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

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

2.- En términos de lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su Artículo 115 fracción V, incisos a, d, e y g 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, así como intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra del suelo urbano. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3.- Que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto establecer los supuestos para la regularización de los asentamientos en su conjunto, como de predios en lo particular, así como regular el procedimiento para ello y fijar las bases de coordinación entre las autoridades que intervienen en su aplicación. En el que se desprende también que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1º, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 Fracción V, de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural, todo ello en concurrencia con lo dispuesto en artículo 115 fracción V, inciso g, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

4.- Considerando para el caso de éste Municipio y en su condición de cabecera estatal, la dinámica de crecimiento y demanda de un lugar para vivir ha sido en forma exponencial tanto en la zona propiamente urbana, zonas periféricas de régimen ejidal que se encuentran conurbadas y comunidades rurales de régimen ejidal, lo que ha generado un esquema de nacimiento de asentamientos humanos tutelados por la Ley Agraria, pero que de manera objetiva han sido desincorporados de ese régimen de lo cual y con base a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 fracción V, inciso e, el gobierno municipal podrá intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, ello en coadyubancia con las Dependencias Federales competentes para la atención de estos supuestos jurídicos mencionados.

5.- Que una de las costumbres más arraigadas que existen en nuestro país y particularmente en las comunidades, es la concentración social y familiar en un solo inmueble, donde el padre de familia transmite, en la mayoría de los casos a sus hijos, nietos o hermanos o algún familiar consanguíneo o civil a través de una cesión privada una fracción de tierra para que edifiquen su vivienda. Entre ellos,

destaca la transformación de suelo ejidal no apto para ser urbanizado, que hoy aloja desarrollos habitacionales desarticulados de las zonas urbanas y con una escasa y fragmentada conectividad.

**6.-** Que es una realidad que los habitantes de los asentamiento humanos irregulares, tanto como de aquellos poseedores de fracciones de solares que le han sido donados informalmente por los titulares de los mismos en las comunidades rurales de origen ejidal, o aquellos que han sido escriturados por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), anteriormente denominado Comisión para la regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), viven en la incertidumbre jurídica ello debido a la imposibilidad material del cumplimiento de disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, así como a los altos costos que implica la escrituración, aunado a su situación económica y social son desfavorables, ante estos requerimientos para poder en su momento lograr la certeza jurídica de su patrimonio a través de la obtención del justo título al que tienen derecho.

**7.-** El artículo 2, del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de dicho Código señala que, los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

**8.-** Es necesario apoyar a las familias que habitan o cuentan con lote en los asentamientos humanos irregulares o en su caso les han transmitido informalmente una fracción de solar o predio ubicado en asentamientos titulados por el Registro Agrario Nacional (RAN) o escriturados por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), anteriormente denominado Comisión para la regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), familias de escasos recursos que habitan en zonas de rezago social y no pueden acceder a los trámites administrativos correspondientes, imposibilitando su acceso a esquemas de financiamiento y apoyos de los organismos de vivienda federal, local y municipal.

El Programa de Regularización del Patrimonio Familiar en el Municipio de Querétaro busca brindar seguridad y certeza jurídica a las familias queretanas de distintas Colonias, Barrios, Localidades, Comunidades o Asentamientos, que precisen asistencia con la escrituración de su vivienda, ciudadanos que han sufrido menoscabos y/o pérdidas monetarias al momento de realizar gestiones para formalizar sus predios, quienes han tenido dificultades y/o inconvenientes para lograr la debida escrituración de su propiedad, ofreciéndoles tranquilidad sobre su patrimonio y el de sus hijos, al tiempo que les aproxima la posibilidad de acceder a distintos servicios municipales, por lo que el Municipio de Querétaro, podrá apoyar en todo lo necesario, a quienes hayan sufrido dichas dificultades.

No obstante lo anterior, es deber de cada uno de los beneficiarios del programa en comento, dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones convenidas, a fin estar en posibilidades de obtener el beneficio respectivo.

**9.-** Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de Abril de 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Programa de Regularización del Patrimonio Familiar en el Municipio de Querétaro, asunto que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento dentro del expediente **053/DAI/2020**.

**10.-** Que en relación con el Programa de Regularización del Patrimonio Familiar autorizado en sesión de Cabildo el pasado 28 de abril de 2020, el cual tiene las premisas de otorgar certeza jurídica del patrimonio, incorporación al desarrollo urbano así como elevar la calidad de vida de las personas que los habitan, de ello y de manera particular y como resultado de la implementación de las directrices:

II. Regularización Administrativa y III. Predios Familiares, se ha tenido evidencia de la necesidad de fortalecer el procedimiento de la misma, ya que debido a factores económicos y técnicos muchas familias o localidades o comunidades no pudieron ser incorporadas al Programa de Regularización del Patrimonio Familiar dentro de estas Directrices.

**11.-** Mediante oficio número DRT/2021/277, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 16 de abril del año 2021, el M. en A.P.P. José Anival López Hernández, Director de Regularización Territorial, solicita lo siguiente:

*“...es de requerirse una modificación al procedimiento técnico de dichas Directrices así como incluir la premisa para El Fomento a la Vivienda, ya que con ello se podrá tener las bases jurídicas y técnicas para poder dar pauta a realizar acciones acordes a las situaciones reales de los supuestos, permitiendo con ello sentar las bases para elevar la calidad de vida de las familias beneficiadas de una manera integral así como ampliar la cobertura de beneficiarios, lo que se refleja en acciones incluyentes y subsidiarias para la población más vulnerable...”*

*“...Con base a lo expuesto.me permito solicitarle de la manera más atenta sea sometido ante el H, Ayuntamiento la propuesta de modificación al acuerdo que autoriza el Programa en comento así como las consideraciones técnicas y de procedimiento del mismo y que se adjuntan al presente...”*

Por lo que de conformidad con lo antes expuesto, el “Acuerdo por el que se autoriza el Programa de Regularización del Patrimonio Familiar en el Municipio de Querétaro”, deberá modificarse para quedar conforme a lo siguiente:

**11.1.** En el Considerando 10, dice:

*“...10.- Que tal instrumento Jurídico-Técnico-Administrativo deberá de además de permitir y garantizar un procedimiento de regularización que cumpla con las premisas indicadas, debe de fortalecer substancialmente los objetivos y metas planteadas tanto en la Ley citada como en el Eje del Plan Municipal de Desarrollo en su Programa de Municipio Incluyente, dentro del programa Alcalde en tu calle, línea de acción 6.1; siendo ello de manera puntual un programa expofeso para la regularización del Patrimonio Familiar...”*

**11.2.** En el Considerando 10, debe de decir:

*“...10.- Que tal instrumento Jurídico-Técnico-Administrativo deberá de además de permitir y garantizar un procedimiento de regularización que cumpla con las premisas indicadas, debe incluir a una cuarta premisa: impulsar el Fomento a la Vivienda, ya que con ello se sientan las bases para elevar la calidad de vida de los habitantes de manera integral, así como acceder con más y mejores obras y servicios, ello en concordancia a lo dispuesto en los artículos 1 fracción IV, 8 fracción II, de la Ley de Desarrollo Social del Estado de Querétaro en lo correspondiente a la aplicación de programas de Desarrollo Social que favorezcan integralmente la dignificación de la persona y el desarrollo social de la población, así como en concurrencia con lo contemplado en el Código Municipal de Querétaro en su artículo 74 donde se establece que la Secretaria de Desarrollo Humano y Social, le corresponde entre otras funciones, promover el desarrollo del bienestar social lo que conjunto permite fortalecer substancialmente los objetivos y metas planteadas tanto en la Ley para la Regularización citada, así como en el Eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo en su Programa de Municipio Incluyente, dentro del programa Alcalde en tu calle, línea de acción 6.1; siendo ello de manera puntual un programa expofeso para la regularización del Patrimonio Familiar....”*

**11.3.** En el punto de Acuerdo Décimo, dice:

*“...DÉCIMO. El Programa de Regularización del Patrimonio Familiar autorizado tendrá una vigencia hasta el día 30 de septiembre del año 2021...”*

**11.4.** En el punto de Acuerdo Décimo, debe de decir:

*“...DÉCIMO. Se instruye a la Secretaria de Desarrollo Sostenible para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano sean autorizadas las subdivisiones incorporadas al Programa de Regularización del Patrimonio Familiar, ello conforme a las superficies y longitudes de frentes resultantes de las mediciones de hecho y de derecho de las fracciones resultantes de tales subdivisiones ello conforme lo establece el modificadorio de la Directriz III. Predios Familiares del presente programa, ello a efecto de atender, observar y sentar las bases para el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 4º. párrafo octavo de la Constitución Federal y lo correspondiente al Eje 3 Municipio Incluyente del Plan Municipal de Desarrollo...”*

**11.5.** Se agregará el punto de Acuerdo Décimo Primero, y establecerá:

*“...DÉCIMO PRIMERO. El programa de Regularización del Patrimonio Familiar autorizado tendrá una vigencia hasta el día 30 de septiembre del año 2021...”*

**11.6.** En el Transitorio Cuarto, dice:

*“...CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII, del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección de Regularización Territorial, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Catastro, Oficina del Abogado General, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Coordinación de Delegados, y Delegación Municipal Centro Histórico, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Delegación Municipal Josefa Vergara y*

Hernández, Delegación Municipal Epigmenio González, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Félix Osoros Sotomayor y a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

**11.7.** En el Transitorio Cuarto, debe de decir:

“...**CUARTO.** Para mayor eficacia en la consecución de las metas y objetivos establecidos en el Programa de Regularización del Patrimonio Familiar se instruye y se faculta a la Dirección de Regularización Territorial para realizar las adecuaciones y/o modificaciones técnicas y de procedimientos acordes a las situaciones de hecho que no estén contempladas en el mismo y por consiguiente no es posible su incorporación formal siempre atendiendo al marco jurídico aplicable...”

**11.8.** Se agregará el Transitorio Quinto, y establecerá:

“...**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII, del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección de Regularización Territorial, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Catastro, Oficina del Abogado General, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Coordinación de Delegados, y la Delegación Municipal de Centro Histórico, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Delegación Municipal Epigmenio González, Delegación Municipal Félix Osoros Sotomayor y Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

**11.9.** En el Anexo, Considerandos Jurídicos-Sociales punto 13, dice:

“...**13.-** Que con base a los objetivos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro así como con los objetivos planteados en el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 en su eje de Municipio incluyente, se requiere de un instrumento Jurídico-Técnico- Administrativo que permita y garantice un procedimiento de regularización que cumpla con las premisas de certeza jurídica del patrimonio, incorporación al Desarrollo Urbano Municipal y elevar la calidad de vida de los habitantes con más y mejores obras y servicios...”

**11.10.** En el Anexo, Considerandos Jurídicos-Sociales punto 13, debe de decir:

“...**13.-** Que con base a los objetivos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro así como con los objetivos planteados en el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, en su eje de Municipio incluyente, se requiere de un instrumento Jurídico-Técnico-Administrativo que permita y garantice un procedimiento de regularización que cumpla con las premisas de certeza jurídica del patrimonio, incorporación al Desarrollo Urbano Municipal, impulso al vivienda y elevar la calidad de vida de los habitantes con más y mejores obras y servicios...”

**11.11.** En el Anexo, Cobertura General, II- Regularización Administrativa, II.I Colonias y/o Barrios, dice:

“...II.I Colonias y/o Barrios

Regularización de superficies destinadas a vías urbanas ubicadas en Colonias o Barrios, que por su conformación como tales se hayan dado bajo un normatividad que no contemplo la incorporación administrativa y técnica de estas superficies y por consiguiente no se incorporaron formalmente al Desarrollo Urbano...”

**11.12.** En el Anexo, Cobertura General, II- Regularización Administrativa, II.I Colonias y/o Barrios, debe de decir:

“...II.I Colonias y/o Barrios y/o Localidades/comunidades

Regularización de superficies destinadas a vías urbanas ubicadas en Colonias o Barrios o localidades o comunidades, que por su conformación como tales se hayan dado por el paso continuo, libre por el uso o costumbre o en su caso bajo una normatividad que no contemplo la incorporación administrativa y técnica de estas superficies y por consiguiente no se incorporaron formalmente al Desarrollo Urbano...”

**11.13.** En el Anexo, Cobertura General, II- Regularización Administrativa, II.II Asentamientos de origen Ejidal titulados por el Registro Agrario Nacional, dice:

“...II.II Asentamientos de origen Ejidal titulados por el Registro Agrario Nacional

Requisitos formales y acciones técnico-jurídicas operativas

1. Recepción de solicitudes e incorporación formal al Programa
2. El asentamiento deberá de estar constituido formalmente en régimen Ejidal.
3. Que cada poseedor cuente con un documento reconocido por el Ejido de que se trate del solar en posesión.
4. Solicitud de apoyo para Regularización del asentamiento firmada por la Asociación de Colonos, grupo de colonos, Comité comunitario.
5. Escrito de consentimiento del Ejido para llevar a cabo la regularización del Asentamiento (si es el caso)
6. Listado de colonos que contenga manzana, lote y nombre de cada poseedor y firma de común acuerdo, respecto del nombre propuesto del asentamiento y de sus vialidades.
7. Que las áreas destinadas como vías urbanas estén libres para su tránsito y se tenga referencia del uso público y reconocimiento de los habitantes del asentamiento.
8. Copia del croquis o plano de lotificación del asentamiento...”

**11.14.** En el Anexo, Cobertura General, II- Regularización Administrativa, II.II Asentamientos de origen Ejidal titulados por el Registro Agrario Nacional, debe de decir:

“...II.II Asentamientos de origen Ejidal titulados por el Registro Agrario Nacional

Requisitos formales y acciones técnico-jurídicas operativas

1. Recepción de solicitudes e incorporación formal al Programa
2. El asentamiento deberá de estar constituido formalmente en régimen Ejidal.
3. El polígono donde se ubica el asentamiento deberá contar con uso de suelo apto para vivienda, conforme a las disposiciones de Desarrollo Urbano.
4. Que cada poseedor cuente con un documento reconocido por el Ejido de que se trate del solar en posesión.
5. Solicitud de apoyo para Regularización del asentamiento firmada por la Asociación de Colonos, grupo de colonos, Comité comunitario.
6. Escrito de consentimiento del Ejido para llevar a cabo la regularización del Asentamiento (si es el caso)
7. Listado de colonos que contenga manzana, lote y nombre de cada poseedor y firma de común acuerdo, respecto del nombre propuesto del asentamiento y de sus vialidades.
8. Que las áreas destinadas como vías urbanas estén libres para su tránsito y se tenga referencia del uso público y reconocimiento de los habitantes del asentamiento.
9. Copia del croquis o plano de lotificación del asentamiento...”

**11.15.** En el Anexo, Beneficiarios del Programa, II- Regularización Administrativa, II.I, dice:

“...II.I- Los habitantes de los Asentamientos identificados comúnmente como Colonias o Barrios o asentamientos titulados formalmente por el Registro Agrario Nacional y que su conformación de origen no se hayan dado con base a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y que cuenten con Áreas destinadas a vías urbanas...”

**11.16.** En el Anexo, Beneficiarios del Programa, II- Regularización Administrativa, II.I, debe de decir:

“...II.I- Los habitantes de los Asentamientos identificados comúnmente como Colonias o Barrios o localidades o comunidades o asentamientos titulados formalmente por el Registro Agrario Nacional y que su conformación de origen no se hayan dado con base a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y que cuenten con Áreas destinadas a vías urbanas...”

**11.17.** En el Anexo, Beneficiarios del Programa, II- Regularización Administrativa, II.III Localidades o comunidades, dice:

“...II.III Localidades o comunidades...”

**11.18.** En el Anexo, Beneficiarios del Programa, II- Regularización Administrativa, II.III Localidades o comunidades, debe de decir:

“II.III Localidades o comunidades

Para la incorporación formal al Desarrollo Urbano de aquellas localidades o comunidades en cuanto a sus vías urbanas existentes estarán sujetas a los siguientes requisitos:

1. Que el origen de su conformación sea denotada como localidad o comunidad que en su momento histórico forma parte de las tierras de las Haciendas y ahora son restos de pequeña propiedad o su caso formaron parte de tierras ejidales y los predios que las conforman fueron Titulados por el PROCEDE y sus vías urbanas no cuentan con reconocimiento formal como tales en términos del Código Urbano.
2. Que las áreas destinadas como vías urbanas estén libres para su tránsito y se tenga referencia del uso público y reconocimiento de los habitantes de la localidad o comunidad.
3. Solicitud de Regularización Administrativa firmada por el Delegado Municipal y/o Subdelegado que contenga la relación general de los nombres de las vialidades de uso y costumbre por la localidad o comunidad
4. Copia del plano o croquis de localidad o la comunidad, que contenga los nombres de las vialidades
5. La Dirección de Regularización Territorial en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano, supervisarán la conformación y generación del plano de nomenclatura de vialidades y designación del nombre la localidad comunidad.
6. Reunidos los requisitos a que refiere el numeral que antecede, la Dirección de Regularización Territorial solicitará vía oficio a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el reconocimiento y autorización de vialidades debidamente fundado y motivado, adjuntando la documentación técnica que soporte tal petición.
7. Emitido el reconocimiento y autorización de vialidades, la Dirección de Regularización Territorial atenderá a lo establecido en el mismo y la Secretaría de Desarrollo Sostenible solicitará vía oficio a la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del reconocimiento y autorización de nomenclatura en los términos acordados en dicho documento.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano realizará el alta de la localidad o comunidad y de la nomenclatura de las vialidades que lo conforman en el catálogo general de calles y colonias del Municipio de Querétaro del que se trate.
9. La Dirección de Regularización Territorial hará de su conocimiento de la autorización o de la solicitud de la regularización administrativa al Delegado Municipal solicitante.

**12.-** Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio citado en el **considerando 11** del presente acuerdo, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “*Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.*” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/3257/2021**, de fecha 16 de junio de 2021, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

**13.-** En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, y conforme a lo solicitado se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar, aprobado en el Punto 4, apartado II, inciso 5, del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de abril del año 2020.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2021, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 14), del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación de su similar, aprobado en el Punto 4, apartado II, inciso 5, del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de abril del año 2020, conforme al oficio DRT/2021/277, citado en el **considerando 11**, del presente instrumento.

**SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Humano y Social en coordinación con la Dirección de Regularización Territorial, dé seguimiento a las acciones que se deriven con la modificación del presente Programa, además, emita en un término de treinta días naturales, los requisitos jurídicos, técnicos y documentales, así como los supuestos jurídicos y excepciones para la incorporación a dicho programa, mismas que deberán ser publicadas en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

**TERCERO.** Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo por el que se autoriza el Programa de Regularización del Patrimonio Familiar en el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en fecha 28 de abril del año 2020.

#### **TRANSITORIOS:**

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

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación y tendrá vigencia hasta el día 30 de septiembre del año 2021.

**TERCERO.** Se instruye a la Dirección de Regularización Territorial para en términos del apartado de DIFUSION del Programa de Regularización del Patrimonio Familiar para que sea publicada la convocatoria en el diario de mayor circulación local dentro de los 20 días hábiles siguientes a la aprobación del presente acuerdo, ello a efecto de hacer del conocimiento a la ciudadanía en general.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII, del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección de Regularización Territorial, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Catastro, Oficina del Abogado General, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Coordinación de Delegados, y Delegación Municipal Centro Histórico, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Delegación Municipal Epigmenio González, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

## ANEXO:



QUERÉTARO  
— MUNICIPIO —

### PROGRAMA DE REGULARIZACION DEL PATRIMONIO FAMILIAR 2020-2021

#### MODIFICACIONES Y ADICIONES

##### CONSIDERANDOS JURIDICO-SOCIALES

13.- Que con base a los objetivos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro así como con los objetivos planteados en el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 en su eje de Municipio incluyente, se requiere de un instrumento Jurídico-Técnico-Administrativo que permita y garantice un procedimiento de regularización que cumpla con las premisas de certeza jurídica del patrimonio, incorporación al Desarrollo Urbano Municipal, impulso a la vivienda y elevar la calidad de vida de los habitantes con más y mejores obras y servicios.

##### COBERTURA GENERAL

##### II- REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA

##### II.I Colonias y/o Barrios y/o Localidades/comunidades

Regularización de superficies destinadas a vías urbanas ubicadas en Colonias o Barrios o **localidades o comunidades**, que por su conformación como tales se hayan dado **por el paso continuo, libre por el uso o costumbre** o en su caso bajo una normatividad que no contemple la incorporación administrativa y técnica de estas superficies y por consiguiente no se incorporaron formalmente al Desarrollo Urbano.

##### BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA

##### II.- REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA

II.I- Los habitantes de los Asentamientos identificados comúnmente como Colonias o Barrios o **localidades o comunidades** o asentamientos titulados formalmente por el Registro Agrario Nacional y que su conformación de origen no se hayan dado con base a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y que cuenten con Áreas destinadas a vías urbanas.

##### II- REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA

##### II.II Asentamientos de origen Ejidal titulados por el Registro Agrario Nacional

##### Requisitos formales y acciones técnico-jurídicas operativas

1. Recepción de solicitudes e incorporación formal al Programa.
2. El asentamiento deberá de estar constituido formalmente en régimen Ejidal.
3. El polígono donde se ubica el asentamiento deberá de contar con uso de suelo apto para la vivienda, conforme a las disposiciones del Desarrollo Urbano.
4. Que cada poseedor cuente con un documento reconocido por el Ejido de que se trate del solar en posesión.

CENTRO CÍVICO,  
Blvd. Bernardo Quintana 10000,  
Fracc. Centro Sur, Querétaro Qro., C.P. 76090  
Delegación Josefa Vergara y Hernández



## QUERÉTARO — MUNICIPIO —

5. Solicitud de apoyo para Regularización del asentamiento firmada por la Asociación de Colonos, grupo de colonos, Comité comunitario.
6. Escrito de consentimiento del Ejido para llevar a cabo la regularización del Asentamiento (si es el caso).
7. Listado de colonos que contenga manzana, lote y nombre de cada poseedor y firma de común acuerdo, respecto del nombre propuesto del asentamiento y de sus vialidades.
8. Que las áreas destinadas como vías urbanas estén libres para su tránsito y se tenga referencia del uso público y reconocimiento de los habitantes del asentamiento.
9. Copia del croquis o plano de lotificación del asentamiento.

### II.III Localidades o comunidades

Para la incorporación formal al Desarrollo Urbano de aquellas localidades o comunidades en cuanto a sus vías urbanas existentes estarán sujetas a los siguientes requisitos:

1. Que el origen de su conformación sea denotada como localidad o comunidad que en su momento histórico forma parte de las tierras de las Haciendas y ahora son restos de pequeña propiedad o su caso formaron parte de tierras ejidales y los predios que las conforman fueron Titulados por el PROCEDE y sus vías urbanas no cuentan con reconocimiento formal como tales en términos del Código Urbano.
2. Que las áreas destinadas como vías urbanas estén libres para su tránsito y se tenga referencia del uso público y reconocimiento de los habitantes de la localidad o comunidad.
3. Solicitud de Regularización Administrativa firmada por el Delegado Municipal y/o Subdelegado que contenga la relación general de los nombres de las vialidades de uso y costumbre por la localidad o comunidad.
4. Copia del plano o croquis de localidad o la comunidad, que contenga los nombres de las vialidades
5. La Dirección de Regularización Territorial en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano, supervisarán la conformación y generación del plano de nomenclatura de vialidades y designación del nombre la localidad o comunidad.
6. Reunidos los requisitos a que refiere el numeral que antecede, la Dirección de Regularización Territorial solicitará vía oficio a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el reconocimiento y autorización de vialidades debidamente fundado y motivado, adjuntando la documentación técnica que soporte tal petición.
7. Emitido el reconocimiento y autorización de vialidades, la Dirección de Regularización Territorial atenderá a lo establecido en el mismo y la Secretaría de Desarrollo Sostenible solicitará vía oficio a la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del reconocimiento y autorización de nomenclatura en los términos acordados en dicho documento.

CENTRO CÍVICO,  
Blvd. Bernardo Quintana 10000,  
Fracc. Centro Sur, Querétaro Qro., C.P. 76090  
Delegación Josefa Vergara y Hernández



**QUERÉTARO**  
— MUNICIPIO —

8. La Dirección de Desarrollo Urbano realizará el alta de la localidad o comunidad y de la nomenclatura de las vialidades que lo conforman en el catálogo general de calles y colonias del Municipio de Querétaro del que se trate.
9. La Dirección de Regularización Territorial hará de conocimiento de la autorización o de la solicitud de la regularización administrativa al Delegado Municipal solicitante.

CENTRO CÍVICO,  
Blvd. Bernardo Quintana 10000,  
Frac. Centro Sur, Querétaro Qro., C.P. 76090  
Delegación Josefa Vergara y Hernández

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 23 DE JUNIO DE 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.- DOY FE.**

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

**SIN TEXTO**



**QUERÉTARO**  
— MUNICIPIO —

---

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”.