

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

20 de Julio de 2021 · Año III · No. 88 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 16 Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 29 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 16 035 054, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 35 Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación y el incremento de densidad para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 22 976 001, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.
- 41 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 65 240 207, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 47 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 01 084 01 101 258, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 53 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para los predios identificados con las claves catastrales 14 01 001 01 030 014, 14 01 001 01 030 015 y 14 01 001 030 016, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 58 Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima permitida, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 084 01 160 001, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 65 Acuerdo por el que se autoriza la modificación del similar de fecha 18 de diciembre de 2020, aprobado en el punto 3 del orden del día.
- 79 Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar, aprobado en el Punto 3, Apartado III, Inciso 11, del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de marzo del año 2021.
- 82 Acuerdo por el que No Se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 09 010 293, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 85 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 2”, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.
- 94 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, en el punto 4, apartado IV, inciso 21 del Orden del Día.

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 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, ACTUALMENTE SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, 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.

Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

... TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

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

CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado

a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I. En materia de fraccionamientos:

...I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

... OCTAVO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ..."

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito recibido en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, con fecha 03 de noviembre de 2020, a través del cual los CC. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, en su carácter de Delegados Fiduciarios del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, solicitan la **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Renovación para la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de tipo Industrial denominado "Polígono Empresarial Buenavista"**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006163 de fecha 9 de octubre de 2006 referente al deslinde catastral para la parcela 88 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 7-70-96.296 Has., identificado con clave catastral 140400855410169.

2. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006164 de fecha 9 de octubre de 2006 referente al deslinde catastral para la parcela 89 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 8-61-27.024 Has., identificado con clave catastral 140400855410170.

3. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006165 de fecha 9 de octubre de 2006 emite el deslinde catastral para la parcela 115 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 7-27-56.053 Has., identificado con clave catastral 140400855410172.

4. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006166 de fecha 9 de octubre de 2006 emite el deslinde catastral para la parcela 116 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 8-28-78.305 Has., identificado con clave catastral 140400855410173.

5. Mediante Escritura Pública Número 25,685 de fecha 01 de julio de 2008, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Adscrita a la Notaría Pública Número 31 de este Distrito Judicial, de la que es Titular el Lic. José Luis Gallegos Pérez, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 281327/1 de fecha 03 de septiembre de 2008, se hace constar la protocolización del Plano que contiene la fusión de las Parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 116 Z-4 P1/1, 115 Z-4 P1/1, que como consecuencia de dicha fusión, resultó una unidad topográfica de terreno identificada como predio con superficie de 318,857.678 m2, en propiedad privada, perteneciente al Ejido Buenavista, Municipio de Querétaro, a solicitud del señor Gerardo Gabriel González Fernández.

6. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2016045 de fecha 28 de septiembre de 2016 referente al deslinde catastral para la Parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, con una superficie de 08-60-67.406 Has., identificado con la clave catastral 140400855410176.

7. Mediante Escritura Pública Número 35,268 de fecha 14 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00220628/0013 de fecha 23 de noviembre de 2016, se hace constar la protocolización del Acta Circunstanciada para Aclaración, Señalamiento de linderos en campo de fecha 26 de agosto de 2016, Acta Circunstanciada de Junta de Avenencia de fecha 20 de septiembre de 2016 y Plano de Deslinde Catastral de la Parcela 121 Z-4 P1/1, de fecha 02 de marzo de 2016, que solicita el señor Miguel Ángel Juárez Calzada, Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada Grupo GL Construcciones y Promociones S.A. de C.V.

8. La Coordinación de Ordenamiento Urbano perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Licencia de Fusión de Predios número FUS201700061 de fecha 14 de Marzo de 2017, a favor de Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, en el que se autoriza fusionar el predio resultante de la fusión de las Parcelas 88, 89, 115, 116 todas de la Z-4 P1/1 y la Parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para quedar conformada una sola unidad topográfica con una superficie de 404,925.078 m2., identificado con la clave catastral 140400801062001.

9. Mediante Escritura Pública Número 36,486 de fecha 18 de abril de 2017, ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, notario adscrito a la Notaría Pública Número 22 de esta Demarcación Notarial, de la cual es titular el Lic. Jorge García Ramírez, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00560075/0001 de fecha 20 de abril de 2017, se hace constar la protocolización de la Licencia de Fusión de Predios, autorizada con número de folio FUS201700061 de fecha 14 de Marzo de 2017, expedida por el Ingeniero Arquitecto José Luis Hernández García, Coordinador de Ordenamiento Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, así como el Plano de Fusión producto de la misma con número de folio 61/2017, y que se otorga a solicitud de Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, por conducto del Apoderado Especial, el señor Miguel Ángel Juárez Calzada, en el que se autoriza fusionar el predio resultante de la fusión de las Parcelas 88, 89, 115, 116 todas de la Z-4 P1/1 y la Parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para quedar conformada una sola unidad topográfica con una superficie de 404,925.078 m2.

10. Mediante Escritura Pública Número 70,914 de fecha 21 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 16 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00220628/0014 y 00281327/007 de fecha 25 de noviembre de 2016, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, que celebran el Sr. Gerardo Gabriel González Fernández, representado en este acto por la Sra. Karla Ifigenia Silva Rodríguez a quien se le denominará indistintamente como el "FIDEICOMITENTE A" y/o el "FIDEICOMISARIO A"; GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES, S.A. DE C.V., representada por el Sr. Raúl Ruíz Barrón, a quien se le denominará indistintamente como "FIDEICOMITENTE B" y/o el "FIDEICOMISARIO B", quienes conjuntamente podrán ser denominados como "FIDEICOMITENTES"; por una tercera parte DESARROLLADORA DE POLÍGONOS EMPRESARIALES, S.A. DE C.V., representada por el Sr. Luis Gabriel Anaya Muñoz, a quien se le denominará como el "Depositario" y el "Ejecutor del Proyecto"; y "BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, representada por sus Delegados Fiduciarios, los señores Edgar Figueroa Pantoja y Mauricio Rangel Laisequilla, a quien se le denominará como la "FIDUCIARIA", y dijeron que ocurren a celebrar un CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, conformando el patrimonio del Fideicomiso con 5 inmuebles con una superficie total de 404,925.078 m2, y los siguientes inmuebles son relativos a esta Autorización:

- Parcela 115 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 89 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 88 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Así mismo se le otorga un Poder especial a favor de los señores Miguel Ángel Juárez Calzada y María Magdalena Hernández Sánchez, para que conjunta o separadamente, en nombre y representación del Fideicomiso, realicen toda clase de trámites y gestiones ante las autoridades, ya sean federales, estatales o municipales, relacionadas con deslindes catastrales, diligencias de apeo y deslinde, rectificación de medidas y colindancias, fusión o subdivisión de los Inmuebles aportados al fideicomiso o todos aquellos que sean necesarios o convenientes para llevar a buen término los fines del Fideicomiso y la Ejecución del Proyecto, un Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración.

11. Mediante Escritura Pública número 48,170 de fecha 17 de noviembre de 2016, ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario titular de la notaría número 120 de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, se hace constar a solicitud de Luis Enrique Estrada Rivero, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración, la protocolización parcial del Acta de Sesión del consejo de Administración de Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, de fecha 22 de septiembre de 2016, mediante la cual queda formalizado el nombramiento de Delegados Fiduciarios de Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero los señores Salvador Montoya García y Carlos Mercado Villalobos.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio DDU/COU/FC/4265/2016, de fecha 23 de agosto de 2016, mediante el cual se indicó el alineamiento vial a respetar en la carretera que va de la Comunidad de Buenavista a la Comunidad de El Chino, ubicadas en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en referencia al predio resultante de la fusión de las parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 116 Z-4 P1/1 y 115 Z-4 P1/1, del Ejido Buenavista.

13. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se autoriza el Uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

14. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero y Tercero del Acuerdo emitido mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el Uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el Desarrollador presenta:

- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 18 de julio de 2017 Año II No. 45 Tomo I y del periódico oficial de gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CL, de fecha 7 de julio de 2017, no. 43
- Transitorio Tercero: Escritura Pública número 36,872 de fecha 07 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, Notario adscrito a la Notaría Pública número 22 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00560075/0002 de fecha 30 de mayo de 2018, de la cual es Titular, el Lic. Jorge García Ramírez, comparece Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración Identificado con el Número 2958, por conducto de su Fiduciario el señor Carlos Mercado Villalobos, a efecto de hacer constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo tomado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.
- Presenta copia del recibo de pago con folio Z-5442521 mediante el cual cubre la autorización de cambio de uso de suelo a Industrial.

15. Mediante dictamen número DUS201709076 de fecha 31 de julio de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó Factible el uso de suelo para un desarrollo industrial, para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el mismo.

16. La Comisión Estatal de Agua mediante oficio VE/01825/2017 de fecha 23 de octubre de 2017 manifiesta la conformidad para el autoabastecimiento de agua potable para satisfacer sus necesidades, por sus medios y a su costo y cargo, al predio ubicado en Carretera Buenavista a Loma del Chino, Buenavista, Municipio de Querétaro, para 163 naves industriales con una vigencia de 12 meses, para lo cual debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en el mismo.

17. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio SPC/P/22.1.1/323/2017 de fecha 06 de noviembre de 2017, signado por el Ing. M. Mauricio Reyes Caracheo, Gerente Divisional, informa que se cuenta con energía suficiente para proporcionar el servicio para el proyecto denominado “Polígono Empresarial Buenavista”.

18. Operadora de Polígonos Empresariales San Miguel aprueba proyectos de: Red de agua potable, tanque elevado y cisterna, Hidrosanitario y Red de Alcantarillado Sanitario, de fecha 24 de octubre de 2017, para el Fraccionamiento de tipo Industrial, denominado “Polígono Empresarial Buenavista”.

19. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/1333/2017 de fecha 16 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, de acuerdo con las superficies generales que se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES FRACCIONAMIENTO POLÍGONO EMPRESARIAL BUENAVISTA			
USO	SUPERFICIE	%	No. DE LOTES
INDUSTRIAL	262,562.419	64.84	162
COMERCIAL	1,678.729	0.41	1
EQUIPAMIENTO (TRANSMISIÓN GRATUITA)	23,535.876	5.81	1
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	19,658.904	4.85	2
ZONA FEDERAL	12,998.914	3.21	-
VASO REGULADOR	1,801.432	0.44	-
DERECHO DE PASO	267.270	0.07	-
CANALES	1,392.616	0.34	-
PLANTA DE TRATAMIENTO	1,345.639	0.33	-
TANQUE Y POZO	1,623.649	0.40	-
TELMEX	200.00	0.05	1
VIALIDADES	77,859.630	19.23	-
TOTAL	404,925.078	100.00	167

20. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **23,535.876 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **19,658.904 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **77,859.630 m²**, por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 19 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

21. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-01/18 de fecha 18 de enero de 2018, emite la Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Asignación de Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

22. El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdos Sexto, Séptimo, Décimo primero, Décimo tercero y Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible identificado con el número de expediente **EXP.- 01/18 de fecha 18 de enero de 2018**, emite la Denominación Lotificación, Licencia de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”:

- ACUERDO SEXTO: Presenta copia de los recibos de pago con folios: Z- 7535291, Z- 6753988, Z- 7533848, Z- 8385466, Z- 8385469, Z- 8385468 y Z- 8385467 mediante los cuales se cubren los Derechos de Supervisión, Impuesto por Superficie Vendible Industrial, Impuesto por Superficie Vendible Comercial, Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Lotificación, Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Denominación, Nomenclatura y Derechos por Autorización de Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento.

- **ACUERDO SÉPTIMO:** Presenta oficio de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, número SEDESU/083/2018 de fecha 07 de marzo de 2018, mediante el cual autoriza en Materia de Impacto Ambiental su procedencia para la construcción de 163 lotes industriales, para el proyecto denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para una superficie de 404,925.07 m².
- **ACUERDO DÉCIMO PRIMERO:** El Desarrollador presenta Visto Bueno de planos de Red Eléctrica de media y baja tensión autorizados por la Comisión Federal de Electricidad para el Fraccionamiento denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- **ACUERDO DÉCIMO TERCERO:** Presenta oficio y plano de la Secretaría de Movilidad con folio SEMOV/2017/2552 de fecha 14 de diciembre de 2017, mediante el cual emite el Dictamen de Impacto Vial para el Desarrollo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- **TRANSITORIO PRIMERO:** Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 62 Tomo I, de fecha 20 de febrero de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 15 de fecha 23 de febrero de 2018 y No. 17 de fecha 02 de marzo de 2018, publicaciones de los periódicos: Diario de Querétaro de fecha jueves 01 de febrero de 2018 y del periódico Noticias de fecha jueves 01 de febrero de 2018.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número SEDEO/DDU/COU/FC/580/2018, de fecha 08 de febrero de 2018, en el cual se verificó que el Fraccionamiento de Tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cuenta con un avance estimado de 47.58% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que debe otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de **\$46,258,392.87** (Cuarenta y seis millones doscientos cincuenta y ocho mil trescientos noventa y dos pesos 87/100 M.N.) correspondiente al 52.42 % de obras pendientes por realizar.

24. El Desarrollador presenta Fianza expedida por Afianzadora SOFIMEX, S.A, de fecha 08 de febrero de 2018, fianza número 2184534 por un monto de \$46,258,392.87 (Cuarenta y seis millones doscientos cincuenta y ocho mil trescientos noventa y dos pesos 87/100 M.N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento del Tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número DDU/COU/FC/1088/2018, de fecha 12 de marzo de 2018, mediante el cual se verificó que la fianza expedida por Afianzadora SOFIMEX, S.A, de fecha 08 de febrero de 2018, fianza número 2184534 por un monto de \$46,258,392.87, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número SEDESU/DDU/COU/FC/580/2018, de fecha 08 de febrero de 2018 emitido por esta Dirección, por lo que permanecerá en la Dirección para su resguardo.

26. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de facultades, expediente identificado con EXP.- 11/18 de fecha 03 de mayo de 2018, Autoriza la Venta Provisional de Lotes con 162 Lotes, para el Fraccionamiento Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

27. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo, Tercero, Transitorios Primero y Tercero, del Acuerdo de Delegación de facultades expediente identificado con **EXP.- 11/18 de fecha 03 de mayo de 2018**, relativo a la Autorización para la Venta Provisional de Lotes con 162 Lotes, para el Fraccionamiento Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, el Desarrollador presenta:

SEGUNDO. Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Escritura Pública número 36,872 de fecha 07 de agosto de 2017, mediante la cual se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo tomado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.

- Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Octavo, Noveno, Décimo Segundo, Décimo Cuarto, Décimo Sexto, Décimo Séptimo y Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible identificado con el número de expediente EXP.- 01/18 de fecha 18 de enero de 2018, emite la Denominación Lotificación, Licencia de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento Industrial denominado "Polígono Empresarial Buenavista", el Desarrollador presenta:

- **ACUERDO QUINTO:** Protocolización e Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, la Escritura Pública Número 39,023 de fecha 02 de abril de 2018, emitida por el Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, bajo el folio inmobiliario 00591269/0002, 00591274/0002, 00591287/0002, 00591443/0001 de fecha 18 de julio de 2018, mediante la cual hace constar la Donación a Título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de **23,535.876 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **19,658.904 m²**, por concepto de Área Verde y una superficie de **77,859.630 m²**, por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento de tipo Industrial denominado "Polígono Empresarial Buenavista".
- **ACUERDO OCTAVO:** La Dirección Local Querétaro, adscrita a la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), mediante oficio no. B00.921.04.-02806 de fecha 14 de diciembre de 2018, emite el Estudio Hidrológico en el que se contemplan las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento, validado para el Fraccionamiento de tipo Industrial denominado "Polígono Empresarial Buenavista".
- **ACUERDO DÉCIMO SEGUNDO:** La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/242/2018, emite la Autorización del proyecto de Alumbrado Público, para el Fraccionamiento de tipo Industrial denominado "Polígono Empresarial Buenavista".
- **ACUERDO DÉCIMO CUARTO:** La Comisión Estatal de Agua, mediante oficio no. DDDF/0843/2020, de fecha 29 de mayo de 2020, emite cumplimientos al oficio VE/01825/2017 de fecha 23 de octubre de 2017, relativo al autoabastecimiento de agua potable, para el Fraccionamiento de tipo Industrial denominado "Polígono Empresarial Buenavista".
- **TRANSITORIO PRIMERO:** Publicación en la Gaceta Oficial de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 20 de febrero de 2018 Año III No. 62 Tomo I, Primera Publicación en La Sombra de Arteaga, Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CLI No. 17 de fecha 23 de febrero de 2018, Segunda Publicación, Tomo CLI No. 17, de fecha 02 de marzo de 2018, Publicación en los Periódicos Diario de Querétaro y Noticias Querétaro de fecha 01 de febrero de 2018.
- **TRANSITORIO TERCERO:** Protocolización e Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de la Escritura Pública Número 38,798 de fecha 26 de febrero de 2018, emitida por el Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, bajo el folio inmobiliario 00560075/0003, 00560075/0004, 00560075/0005, 00560075/0006 de fecha 27 de junio de 2018, mediante la cual hace constar la protocolización del Dictamen que autoriza la Denominación de Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para el Fraccionamiento de tipo Industrial denominado "Polígono Empresarial Buenavista", emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

TERCERO. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el Desarrollador presenta recibo de pago oficial número Z-8640857 de fecha 10 de mayo de 2018, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "Polígono Empresarial Buenavista", por la cantidad de \$7,039.604.

28. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número DDU/COU/FC/2779/2020, de fecha 21 de julio de 2020, en el cual se verificó que el Fraccionamiento del tipo Industrial denominado "Polígono Empresarial Buenavista", ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cuenta con un avance estimado de 66.47% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que debe otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de **\$42,513,948.03** (Cuarenta y dos millones quinientos trece mil novecientos cuarenta y ocho pesos 03/100 M.N.) correspondiente al 33.53% de obras pendientes por realizar.

29. El Desarrollador presenta Fianza expedida por Afianzadora SOFIMEX, S.A, de fecha 21 de julio de 2020, fianza número 2480527 por un monto de **\$42,513,948.03** (Cuarenta y dos millones quinientos trece mil novecientos cuarenta y ocho pesos 03/100 M.N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento del Tipo Industrial denominado Polígono Empresarial Buenavista, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

30. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número DDU/COU/FC/993/2020, de fecha 13 de noviembre de 2020, en el cual se verificó que la fianza expedida por Afianzadora SOFIMEX, S.A, de fecha 21 de julio de 2020, fianza número 2480527 por un monto de \$42,513,948.03, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número DDU/COU/FC/2779/2020, de fecha 21 de julio de 2020, emitido por esta Dirección, por lo que permanecerá en la Dirección para su resguardo.

31. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO INDUSTRIAL
DENOMINADO “POLÍGONO EMPRESARIAL BUENAVISTA”**

\$32,702,951.17 x 1.875% **\$ 613,180.33**

TOTAL. **\$ 613,180.33**

(Seiscientos trece mil ciento ochenta pesos 33/100 M.N.)

32. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al **Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Fraccionamiento denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, la cantidad de \$7,588.09 (Siete mil quinientos ochenta y ocho pesos, 09/100 M.N.).

33. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el servicio prestado al **Dictamen Técnico por la Renovación de la Autorización de la Venta Provisional de Lotes** del Fraccionamiento denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, la cantidad de \$12,466.41 (Doce mil cuatrocientos sesenta y seis pesos, 41/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/0476/2021, de fecha 05 de febrero del 2021, se informa que el día de fecha 05 de febrero del 2021, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por **UNANIMIDAD DE VOTOS PRESENTES**, se autorizó el siguiente asunto:

Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Renovación para la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de tipo Industrial denominado "Polígono Empresarial Buenavista", ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología la autorización de la **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente Licencia de Ejecución de las Obras de urbanización, tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160, del Código Urbano del Estado de Querétaro; así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro, para el **Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología la autorización de la **Renovación de la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia, que la establecida, en la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización, del Fraccionamiento denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

3. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, la persona moral denominada Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, a través de sus Representantes Legales los CC. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, deben de realizar los pagos correspondientes a los servicios prestados en el presente documento.

- Derechos de Supervisión, del Fraccionamiento “Polígono Empresarial Buenavista” como se señala en el Considerando **31** del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento “Polígono Empresarial Buenavista” como se señala en el Considerando **32** del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes, para el Fraccionamiento “Polígono Empresarial Buenavista”, como se señala en el Considerando **33** del presente Estudio Técnico.

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

4. El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor a 120 días naturales contados a partir de la emisión de la presente autorización, evidencia del cumplimiento a:

Acuerdo Noveno: la delimitación de cause y zona federal, validada por la Comisión Nacional de Agua, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”.

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

6. El Desarrollador debe presentar en un periodo no mayor a 120 días naturales, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la renovación del oficio VE/01825/2017 de fecha 23 de octubre de 2017, emitido por la Comisión Estatal de Agua, al predio ubicado en Carretera Buenavista a Loma del Chino, Buenavista, Municipio de Querétaro, para 163 naves industriales con una vigencia de 12 meses, para lo cual debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en el mismo.

7. El Desarrollador debe presentar en un periodo no mayor a 120 días naturales, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto de red de agua potable, drenaje sanitario y escurrimientos pluviales, avalados por el Organismo Operador.

8. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo no mayor a 120 días naturales los avances de las acciones de mitigación vial, emitido por la Secretaría de Movilidad para el Fraccionamiento Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”.

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

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

11. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta 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 debe coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

14. 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.

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

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

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de la Autorización para I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología la autorización de la **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente Licencia de Ejecución de las Obras de urbanización, tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160, del Código Urbano del Estado de Querétaro; así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro, para el **Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología la autorización de la **Renovación de la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia, que la establecida, en la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización, del Fraccionamiento denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

TERCERO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, la persona moral denominada Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, a través de sus Representantes Legales los CC. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, deben de realizar los pagos correspondientes a los servicios prestados en el presente documento.

- Derechos de Supervisión, del Fraccionamiento “Polígono Empresarial Buenavista” como se señala en el Considerando **31** del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento “Polígono Empresarial Buenavista” como se señala en el Considerando **32** del presente Estudio Técnico.
- Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes, para el Fraccionamiento “Polígono Empresarial Buenavista”, como se señala en el Considerando **33** del presente Estudio Técnico.

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

CUARTO. El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor a 120 días naturales contados a partir de la emisión de la presente autorización, evidencia del cumplimiento a:

Acuerdo Noveno: la delimitación de cause y zona federal, validada por la Comisión Nacional de Agua, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”.

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

SEXTO. El Desarrollador debe presentar en un periodo no mayor a 120 días naturales, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la renovación del oficio VE/01825/2017 de fecha 23 de octubre de 2017, emitido por la Comisión Estatal de Agua, al predio ubicado en Carretera Buenavista a Loma del Chino, Buenavista, Municipio de Querétaro, para 163 naves industriales con una vigencia de 12 meses, para lo cual debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en el mismo.

SÉPTIMO. El Desarrollador debe presentar en un periodo no mayor a 120 días naturales, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto de red de agua potable, drenaje sanitario y escurrimientos pluviales, avalados por el Organismo Operador.

OCTAVO. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo no mayor a 120 días naturales los avances de las acciones de mitigación vial, emitido por la Secretaría de Movilidad para el Fraccionamiento Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”.

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

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

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

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

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

DÉCIMO CUARTO. 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.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

El Desarrollador 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 notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

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

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y a los CC. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, en su carácter de Delegados Fiduciarios del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero.

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

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 5, 7, 8, 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

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

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

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

I.- En materia de fraccionamientos:

I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

OCTAVO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente Acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables.”

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

6. Mediante escrito de fecha 26 de mayo de 2021, dirigido al Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la sociedad mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO” S.A. de C.V., representada por el Ing. Luis Miguel Rivas López, solicita la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, para el Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m2.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria Pública Titular de la Notaria número 18 de esta Demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público Mercantil número 00002295, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada “SERENA RECOSTA”, S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO” S.A. de C.V., y la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales que se otorga al señor Ing. Luis Miguel Rivas López, Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Poder General Amplísimo para Actos de Administración, Poder para Otorgar y Suscribir Títulos de Crédito y Poder General Amplísimo para Ejercer Actos de Dominio.
2. Mediante Escritura pública número 7,906 de fecha 11 de abril de 2003, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria Pública Titular de la Notaria número 18 de esta Demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio Real número 1364543/2 de fecha 11 de junio de 2004, se hace constar el Contrato de Compraventa que celebran por una parte el Ing. Luis Miguel Rivas López, a quien en lo sucesivo se le denomina la parte vendedora y de segunda la sociedad mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO” S.A. de C.V., representada por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández; de la Parcela 97 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta con una superficie de 1-60-78-81 Has.
3. Mediante Escritura pública número 7,907 de fecha 11 de abril de 2003, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria Pública Titular de la Notaria Número 18 de esta Demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio Real número 1364544/2 de fecha 11 de julio de 2004, se hace constar el Contrato de Compraventa que celebran por una parte el Ing. Luis Miguel Rivas López, a quien en lo sucesivo se le denomina la parte vendedora y de segunda la sociedad mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO” S.A. de C.V., representada por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández; de la Parcela 99 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con una superficie de 1-64-38.55- Has.

4. El Desarrollador presenta, Cedula de Identificación Fiscal con Clave de Registro Federal de Contribuyentes: CQC0111131R5, con razón social "CECSA DE QUERETARO DEL CENTRO", SA de CV., con domicilio fiscal en Juan Caballero y Osio, número 298, Colonia Bosques del Acueducto, Delegación Centro Histórico, con Código Postal 76020, con actividad de vivienda multifamiliar.
5. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2007, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo Relativo al cambio de uso de suelo de preservación Ecológica a Uso Habitacional, con densidad de población de 250 hab/ha, para las Parcelas 46-Z P 5/5, 52 Z-1 P 5/5, 97 Z-1 P 5/5 Y 99 Z1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
6. Mediante Escritura pública número 12,675 de fecha 05 de mayo de 2008, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria Pública Titular de la Notaria número 18 de esta Demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliario número: 00126877/0003, 00136443/0006, 00136444/0005, 00130314/0003 y 00000004/0005 de fecha 05 de abril de 2010, se hace constar la inscripción y protocolización de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2007, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo Relativo al cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a uso habitacional, con densidad de población de 250 hab/ha, para las Parcelas 46-Z P 5/5, 52 Z-1 P 5/5, 97 Z-1 P 5/5 Y 99 Z1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la actual Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, Autoriza mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2008-3656 de fecha 21 de mayo de 2008, autoriza 80 lotes habitacionales, para el predio ubicado en la Parcela 97 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una superficie de 16,056.3600 m2, con Clave Catastral: 140100119458999.
8. La Subdirección Técnica, de la Dirección Local Querétaro de la Comisión Nacional del Agua, Órgano Desconcentrado de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno de la Republica, mediante oficio BOO.921.04-00147 de fecha 07 de mayo de 2019, emite el Dictamen Técnico Hidrológico, para la Parcela 99 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández señala:

La Parcela 99 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, es colindante con terrenos Federales de la margen derecha del Dren Cimatarío I, que forma parte de los bienes inherentes a cargo de la Comisión Nacional del Agua y que aporta al Río Querétaro, el cual cuenta con declaratoria de propiedad nacional publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 19 de noviembre de 1918, la Zona federal del Dren Cimatarío I, Corresponde a las Fajas de diez metros de anchura, conforme a lo estipulado en el Artículo 3, Fracción XLVII de la Ley de Aguas Nacionales.

Los terrenos Federales del dren Cimatarío I, que corresponden al cauce y sus zonas Federales, son imprescriptibles e inalienables por lo que no podrán ser incluidos como parte de predios colindantes, debiendo preservar libres de cualquier obstrucción o construcción, además que por su funcionalidad no pueden considerarse como infraestructura de acceso a propiedades la propiedad, ni como áreas de donación.

El canal colindante con los linderos este y sureste de la propiedad, es una infraestructura con características de riego agrícola. Dada la vocación original de esas parcelas ejidales y no está incluida en los bienes administrados por la comisión Nacional del Agua, por lo que estas Dirección local no se pronuncia respecto a formular un Dictamen Técnico.
9. La Subdirección Técnica, de la Dirección Local Querétaro de la Comisión Nacional del Agua, Órgano Desconcentrado de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno de la Republica, mediante oficio BOO.921.04.-00151 de fecha 14 de mayo de 2019, emite el, Dictamen Técnico Hidrológico para la Parcela 97 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, señala:

La Parcela 97 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, es colindante con terrenos Federales de la margen derecha del Dren Cimatarío I, que forma parte de los bienes inherentes a cargo de la Comisión Nacional del Agua y que aporta al Río Querétaro, el cual cuenta con declaratoria de propiedad nacional publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 19 de noviembre de 1918, la Zona federal del Dren Cimatarío I, Corresponde a las Fajas de diez metros de anchura, conforme a lo estipulado en el Artículo 3, Fracción XLVII de la Ley de Aguas Nacionales.

Los terrenos Federales del Dren Cimatarío I, que corresponden al cauce y sus zonas Federales, son imprescriptibles e inalienables por lo que no podrán ser incluidas como parte de predios colindantes, debiendo preservar libres de cualquier obstrucción o construcción, además que por su funcionalidad no pueden considerarse como infraestructura de acceso a propiedades, ni como áreas de donación.

El canal colindante con los linderos este y sureste de la propiedad, es una infraestructura con características de riego agrícola. Dada la vocación original de esas parcelas ejidales y no está incluida en los bienes administrados por la comisión Nacional del Agua, por lo que estas Dirección local no se pronuncia respecto a formular un Dictamen Técnico.

10. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado del Querétaro, mediante oficio número OF DDDF/01775/2019, SCG-16088-19 de fecha 04 de septiembre de 2019, emite la Factibilidad de agua potable y Alcantarillado para 80 viviendas ubicadas en la Parcela 97 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una vigencia hasta el 04 de marzo de 2020.
11. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado del Querétaro, mediante oficio número OF DDDF/01774/2019, SCG-15658-19 de fecha 04 de septiembre de 2019, emite la Factibilidad de agua potable y Alcantarillado para 81 viviendas ubicadas en la Parcela 99 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una vigencia hasta el 04 de marzo de 2020.
12. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP963/19 de fecha 13 de septiembre de 2019, emite la factibilidad de suministro de energía eléctrica para las parcelas, Parcela 97 P5/5 Z-1, y Parcela 99 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta Ciudad.
13. La Dirección de Catastro Municipal, adscrita a la Secretaría de Finanzas, mediante Deslinde Catastral, número DC2019088 de fecha 27 de noviembre de 2019, emite deslinde para:
 - Para una superficie de 16,078.849 m², perteneciente a la Parcela 97 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
 - Para una de superficie de 16,438.528 m², para el predio ubicado en la Parcela 99 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
14. Mediante Escritura Pública Número 142 de fecha 15 de enero de 2020, ante la fe del Lic. José Alejandro Landeros Arteaga, Notario Titular de la Notaría Pública Número 13 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliaria 00136443/0007 de fecha 03 de marzo de 2020, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, número DC2019088 de fecha 27 de noviembre de 2019, con una de superficie de 16,078.849 m², para el predio ubicado en la Parcela 97 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
15. Mediante Escritura Pública número 143 de fecha 15 de enero de 2020, ante la fe del Lic. José Alejandro Landeros Arteaga, Notario Titular de la Notaría Pública número 13 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliaria 00136444/0006 de fecha 03 de marzo de 2020, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, número DC2019088 de fecha 27 de noviembre de 2019, con una de superficie de 16,438.528 m², para el predio ubicado en la Parcela 99 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
16. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Licencia de Fusión de predios número FUS202000019 de fecha 22 de enero de 2020, determina Factible la fusión de las siguientes superficies: 16,078.849 m², de la Parcela 97 P5/5 Z-1 y 16,438.528 m², de la Parcela 99 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta Ciudad, para conformar una sola unidad topográfica de 32,517.377 m².
17. Mediante Escritura Pública número 206 de fecha 05 de marzo de 2020, ante la fe del Lic. José Alejandro Landeros Arteaga, Notario Titular de la Notaría Pública número 13 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliaria 00628443/0001 de fecha 14 de julio de 2020, se hace constar la Protocolización de la Licencia de Fusión de Predios Autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Licencia FUS202000019 de fecha 22 de enero de 2020 para fusionar 2 predios: una superficie de 16,078.849 m², para el predio ubicado en la Parcela 97 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta y una superficie 16,438.528 m², para el predio ubicado en la Parcela 99 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, quedando una sola unidad topográfica con una superficie de 32,517.377 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
18. La sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO" S.A. de C.V., representada por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, presenta Cedula de Identificación Fiscal con Clave de Registro Federal de Contribuyentes: CQC0111131R5, con razón social "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", SA de CV., con Domicilio Fiscal en Juan Caballero y Osio, número 298, Colonia Bosques del Acueducto, Delegación Centro Histórico, Código Postal 76020 y con actividad de vivienda multifamiliar.
19. La Secretaría de Finanzas emite, Recibo Oficial número Z-9689984 de fecha 08 de julio de 2020, por el concepto del Pago del Predial para el predio ubicado en las Parcelas 97 P5/5 Z-1 y Parcela 99 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta Ciudad, con Clave Catastral 140100119459999.

20. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/118/2020 de fecha 08 de abril de 2020, Autoriza el Impacto Ambiental, para el predio ubicado en las Parcelas 97 P5/5 Z-1 y Parcela 99 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con clave catastral 140100119459999, con una superficie de **32,266.86 m²**, única y exclusivamente para 161 lotes habitacionales, con una vigencia de 2 años calendario.
21. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS202003523** de fecha 14 de abril del 2020, autoriza un desarrollo habitacional con 161 viviendas, para el predio ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².
22. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/434/2020 de fecha 04 de mayo de 2020, autoriza el Visto Bueno de Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial que se denominará "Misión Punta La Joya", ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².
23. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio SSPM/DAAP/673/2020, de fecha 09 de julio de 2020, emite la autorización para el Proyecto de Alumbrado Público para el predio ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².
24. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/677/2020 de fecha 10 de agosto de 2020, Autoriza el Visto Bueno de Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial que se denominará "Misión Punta La Joya", ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, se informa que esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **VIABLE LA AUTORIZACIÓN DEL VISTO BUENO DE LOTIFICACIÓN, del Fraccionamiento de Tipo Residencial que se denominará "Misión Punta La Joya"**, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m²., quedando la superficie de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERAL "MISION PUNTA LA JOYA"				
USO		SUPERFICIE M2	%	NO. LOTE
DONACIÓN	AREA VERDE	1,302.139	4.00%	4
	EQUIPAMIENTO	2,276.788	7.00%	1
	PLAZA PÚBLICA	325.409	1.00%	1
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	17,687.114	54.39%	161
	SERVICIOS PROPIOS	78.587	0.24%	2
AREA NO VENDIBLE	ÁREA DE PROTECCION RECOMENDADA DEL ANTIGUO CANAL DE RIEGO HOY ZANJA DE RIEGO	116.868	0.36%	2
	PASO DE SERVICIOS	112.290	0.35	1
	VIALIDAD	10,618.182	32.65%	0
TOTAL		32,517.277	100.00%	172

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1 "MISION PUNTA LA JOYA"				
USO		SUPERFICIE M2	%	NO. LOTE
DONACIÓN	AREA VERDE	729.130	2.93%	3
	EQUIPAMIENTO	2,276.788	9.14%	1
	PLAZA PÚBLICA	325.409	1.31%	1
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	12,931.087	51.92%	131
	SERVICIOS PROPIOS	78.587	0.32%	2
AREA NO VENDIBLE	ÁREA DE PROTECCION RECOMENDADA DEL ANTIGUO CANAL DE RIEGO HOY ZANJA	4.296	0.02%	1

	DE RIEGO			
	PASO DE SERVICIOS	112.290	0.45%	1
	VIALIDAD	8,448.397	33.92%	0
TOTAL		24,905.984	100.00%	140

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2 "MISION PUNTA LA JOYA"				
USO		SUPERFICIE M2	%	NO. LOTE
DONACIÓN	AREA VERDE	573.009	7.53%	1
	EQUIPAMIENTO	0.00	0.00%	0
	PLAZA PÚBLICA	0.00	0.00%	0
AREA VENDIBLE	HABITACIONAL	4,756.027	62.49%	30
	SERVICIOS PROPIOS	0.00	0.00%	0
AREA NO VENDIBLE	ÁREA DE PROTECCION RECOMENDADA DEL ANTIGUO CANAL DE RIEGO HOY ZANJA DE RIEGO	112.572	1.48%	1
	PASO DE SERVICIOS	0.00	0.00%	0
	VIALIDAD	2,169.785	28.51%	0
TOTAL		7,611.393	100.00%	32

Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor debe transmitir a título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de área verde una superficie de **1,302.139 m²**, por concepto de equipamiento una superficie de **2,276.788 m²**, por concepto de plaza una superficie de **325.409 m²** y por concepto de Vialidades del Fraccionamiento una superficie de **10,618.182 m²**.

25. Mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente: EXP.- 14/20 de fecha 22 de septiembre de 2020, relativo a la Autorización de la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Etapa 2 y Asignación de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, para el Fraccionamiento "Misión Punta la Joya", ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m2.

26. Para dar cumplimiento a los Acuerdos *SEXTO, SÉPTIMO, NOVENO, DÉCIMO, DÉCIMO PRIMERO, DÉCIMO SEGUNDO, DÉCIMO TERCERO, DÉCIMO QUINTO, TRANSITORIO PRIMERO y TRANSITORIO TERCERO*, del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 14/20 de fecha 22 de septiembre de 2020, relativo a la Autorización de la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Etapa 2 y Asignación de Nomenclatura de las Vialidades de Nueva Creación, para el Fraccionamiento denominado "Misión Punta la Joya", el Desarrollador presenta:

SEXTO. Recibos oficiales emitidos, por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro por:

- Recibo: Z-7669896 de fecha 05 de octubre de 2020, por los Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, para el Fraccionamiento "Misión Punta la Joya".
- Recibo: Z-7669895 de fecha 05 de octubre de 2020, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Misión Punta la Joya".
- Recibo: Z-7669894 de fecha 05 de octubre de 2020, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Misión Punta la Joya".
- Recibo: Z-9749426 de fecha 09 de octubre de 2020, por los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional Etapa 1, del Fraccionamiento "Misión Punta la Joya".

- Recibo: Z-9749369 de fecha 08 de octubre de 2020, por los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional Etapa 2, del Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”.
- Recibo: Z-9749367 de fecha 08 de octubre de 2020, por los Impuesto de Superficie Vendible, Servicios Propios Etapa 1, del Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”.
- Recibo: Z-7669784 de fecha 02 de octubre de 2020, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación del Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”.
- Recibo: Z-7669785 de fecha 02 de octubre de 2020, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”.
- Recibo: Z-7669786 de fecha 02 de octubre de 2020, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”.
- Recibo: Z-7669787 de fecha 02 de octubre de 2020, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”.

SÉPTIMO. Mediante Escritura Pública Número 717 de fecha 11 de marzo de 2021, ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga, Notario Titular de la Notaria número 13 de esta Demarcación de Querétaro instrumento pendiente de Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro del área verde con una superficie de **1,302.139 m²**, por concepto de equipamiento una superficie de **2,276.788 m²**, por concepto de plaza una superficie de **325.409 m²** y por concepto de Vialidades del Fraccionamiento una superficie de **10,618.182 m²**.

NOVENO. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/651/2020 de fecha 13 de agosto del 2020, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, para 161 viviendas para el Fraccionamiento denominado “Misión Punta la Joya”, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².

DÉCIMO. La Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio número CEI/SI/DPCH/00769/2020 de fecha 09 de diciembre de 2020, emite opinión técnica del proyecto hidráulico respecto al Dren el Jacal mismo que colinda con el Fraccionamiento denominado “Misión Punta la Joya”, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².

DÉCIMO PRIMERO. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante número de expediente QR-013-19-D, número de oficio DDDF/0185/2020 de fecha 22 de julio de 2020 y con fecha de vencimiento 02 de enero de 2021, emite la Autorización del Proyecto Ejecutivo de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para 161 viviendas para el Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².

DÉCIMO SEGUNDO. La Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, medite oficio CMPC/DPO/123/2020 de fecha 21 de julio de 2020, emite el Dictamen Previo de Obra para un Desarrollo Habitacional con 161 viviendas, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².

DÉCIMO TERCERO. La Secretaría de Servicios Público Municipales, mediante oficio SSPM/DMAV/1807/2020 de fecha 21 de diciembre de 2020, autoriza el Proyecto de Áreas Verdes y Sistema de Riego para el Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².

DÉCIMO QUINTO. La Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio número CEI/SI/DPCH/00147/2020 de fecha 03 de marzo de 2020, emite la validación del estudio Hidrológico para el Fraccionamiento denominado “Misión Punta la Joya”, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones de la “Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro” primera publicación de fecha 03 de noviembre de 2020, Año III, Número 66 Tomo I, segunda Publicación de fecha 17 de noviembre de 2020, Año III, Número 67, Tomo I y publicaciones en el periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, primera publicación de fecha 06 de noviembre de 2020, Tomo CLIII, Número 86, segunda publicación de fecha 13 de noviembre de 2020, Tomo CLIII, Número 88.

TRANSITORIO TERCERO. Mediante Escritura Pública Número 643 de fecha 22 de diciembre de 2020, ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga, Notario Titular de la Notaria número 13 de esta Demarcación de Querétaro instrumento pendiente de Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

27. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado del Querétaro, mediante oficio número OF DDDF/0184/2021, SCG-1460-21, de fecha 04 de febrero de 2021, emite la Factibilidad de agua potable y Alcantarillado para 80 viviendas ubicadas en la Parcela 97 P5/5 Z-1, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con una vigencia hasta el 03 de agosto de 2021.

28. La Secretaría de Finanzas Municipales medite Recibo Oficial número Z-2471169 de fecha 08 de abril de 2021, relativo a el pago del impuesto predial para el Fraccionamiento denominado "Misión Punta la Joya", ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².

29. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/2184/2021 de fecha 20 de abril de 2021, emite el Avance de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado "Misión Punta la Joya", ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa I del Fraccionamiento denominado Misión Punta La Joya, cuenta con un avance estimado de 31.10% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$13,539,058.07 (Trece millones quinientos treinta y nueve mil cincuenta y ocho pesos 07/100 M.N.) correspondiente al 68.90 % de obras pendientes por realizar.

30. La Aseguradora Insurgentes, S.A de C.V., emite la Fianza Número: 2562-13423-0, por un monto de \$13, 539,058.07 (Trece millones quinientos treinta y nueve mil cincuenta y ocho pesos 07/100 M.N.), a favor de Municipio de Querétaro, para garantizar la terminación y ejecución de las obras de urbanización faltantes por ejecutar de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Misión Punta la Joya", ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².

31. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/2789/2021 de fecha 14 de mayo de 2021, emite la validación de la póliza de fianza número 2562-13423-0, de fecha 03 de mayo de 2021, emitida por Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., la cual ampara a favor de Municipio de Querétaro, por parte de Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., la cantidad de \$13,539,058.07 (Trece millones quinientos treinta y nueve mil cincuenta y ocho pesos 07/100 M.N.), para garantizar el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar del Fraccionamiento denominado Misión Punta La Joya Etapa I, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

32. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes, para la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado "Misión Punta la Joya ", ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y una superficie de 32,517.377 m²., la cantidad de \$6,149.72 (Seis mil ciento cuarenta y nueve pesos 72/100 M.N).

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/3294/2021, DE FECHA 18 DE JUNIO DE 2021, SE INFORMA QUE EL DÍA 18 DE JUNIO DE 2021, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA CUAL POR UNANIMIDAD DE VOTOS PRESENTES, AUTORIZARON LO SIGUIENTE:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 1, PARA EL FRACCIONAMIENTO "MISIÓN PUNTA LA JOYA", UBICADO EN LAS PARCELAS 97 Z-1 P 5/5, PARCELA 99 Z-1 P 5/5, DEL EJIDO SAN ANTONIO DE LA PUNTA, DELEGACIÓN MUNICIPAL JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ, E IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 140100119459999 Y CON UNA SUPERFICIE DE 32,517.377 M2.

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL RESOLUTIVO CUARTO DEL ACUERDO DE CABILDO, DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, RELATIVO A LA DELEGACIÓN DE FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se Autoriza a la sociedad mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO” S.A. de C.V., representada por el Ing. Luis Miguel Rivas López, la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”**, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y una superficie de 32,517.377 m².

La presente Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado “Misión Punta la Joya”, tendrá la misma vigencia que la establecida, en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

2. 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 la Venta Provisional de Lotes, para la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado “Misión Punta la Joya”, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999, como se señala en el Considerando 32, del presente Estudio Técnico.

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

3. Previa autorización de la venta provisional de lotes de La Etapa 2, El Desarrollador debe de garantizar frente a vía pública reconocida por el Municipio de Querétaro, para el Fraccionamiento denominado “Misión Punta la Joya”, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².
4. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 90 días a partir de la Autorización del presente documento, las inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de las:
 - Escritura Pública número 717 de fecha 11 de marzo de 2021, ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga, Notario Titular de la Notaría número 13 de esta Demarcación de Querétaro, relativo a la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro del área verde con una superficie de 1,302.139 m², por concepto de equipamiento una superficie de 2,276.788 m², por concepto de plaza una superficie de 325.409 m² y por concepto de Vialidades del Fraccionamiento una superficie de 10,618.182 m².
 - Escritura Pública Número 643 de fecha 22 de diciembre de 2020, ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga, Notario Titular de la Notaría número 13 de esta Demarcación de Querétaro, relativo a la Protocolización del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 14/20 de fecha 22 de septiembre de 2020, relativo a la Autorización de la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Etapa 2 y Asignación de Nomenclatura de las Vialidades de Nueva Creación, para el Fraccionamiento denominado “Misión Punta la Joya”.
5. 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.
6. 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.

7. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. 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.
9. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que debe 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.
10. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, así mismo, 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, deben 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.
11. El Promotor debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
12. El Promotor debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.
13. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
14. Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y/o Dirección de Desarrollo Urbano, definir al respecto.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; SEGUNDO. PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SE ENTIENDE A LA SECRETARÍA DE

DESARROLLO SOSTENIBLE A TRAVÉS DE SU TITULAR, COMO EL ÁREA ENCARGADA DEL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; CUARTO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA: I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS; I.II. LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VL DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO); OCTAVO: LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE MÉRITO.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se Autoriza a la sociedad mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO” S.A. de C.V., representada por el Ing. Luis Miguel Rivas López, la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Misión Punta la Joya”**, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y una superficie de 32,517.377 m².

La presente Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado “Misión Punta la Joya”, tendrá la misma vigencia, que la establecida, en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes, para la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado “Misión Punta la Joya”, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999, como se señala en el Considerando 32, del presente Estudio Técnico.

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

TERCERO. Previa autorización de la venta provisional de lotes de La Etapa 2, el Desarrollador debe de garantizar frente a vía publica reconocida por el Municipio de Querétaro, para el Fraccionamiento denominado “Misión Punta la Joya”, ubicado en las Parcelas 97 Z-1 P 5/5, Parcela 99 Z-1 P 5/5, del Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, e identificado con la clave catastral 140100119459999 y con una superficie de 32,517.377 m².

CUARTO. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 90 días a partir de la Autorización del presente documento, las inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de las:

- Escritura Pública número 717 de fecha 11 de marzo de 2021, ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga, Notario Titular de la Notaria número 13 de esta Demarcación de Querétaro, relativo a la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro del área verde con una superficie de 1,302.139 m², por concepto de equipamiento una superficie de 2,276.788 m², por concepto de plaza una superficie de 325.409 m² y por concepto de Vialidades del Fraccionamiento una superficie de 10,618.182 m².
- Escritura Pública Número 643 de fecha 22 de diciembre de 2020, ante la fe del Lic. José Landeros Arteaga, Notario Titular de la Notaria número 13 de esta Demarcación de Querétaro, relativo a la Protocolización del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 14/20 de fecha 22 de septiembre de 2020, relativo a la Autorización de la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Etapa 2 y Asignación de Nomenclatura de las Vialidades de Nueva Creación, para el Fraccionamiento denominado “Misión Punta la Joya”.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

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

OCTAVO. 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.

NOVENO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que debe 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. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, así mismo, 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, deben 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 PRIMERO. El Promotor debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a la sociedad mercantil denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO” S.A. de C.V., representada por el Ing. Luis Miguel Rivas López.

Querétaro, Querétaro, a 23 de junio de 2021
A t e n t a m e n t e

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de junio de 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 16 035 054, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el cual a la letra señala:

“...CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 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 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.

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

4.- La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y 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.- Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere 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.- Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento, el día 27 de septiembre de 2019, signado por los ciudadanos María de la Paloma Fernández Posada y Manuel Pozo Cabrera, se solicita el cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), la

Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.6, el Coeficiente de Utilización de Suelo a 3.6, y el incremento a la altura máxima permitida a cuatro niveles, para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 54 de la manzana 35, fraccionamiento Vista Dorada, de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **176/DAI/2019**.

9.- Se acredita la propiedad del predio mediante la Escritura Pública número 15,846, de fecha 15 de noviembre de 2012, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 18, de esta ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, donde se hizo constar el contrato de compraventa ad corpus del predio a favor de los ciudadanos María de la Paloma Fernández Posada y Manuel Pozo Cabrera, 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 inmobiliario 448931/2, en fecha 5 de junio de 2013.

10.- Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/338/2020, el 14 de mayo de 2020, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, remitiéndose con el número de oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0649/2020, de fecha 4 de agosto de 2020, la opinión técnica número 57/20, de la cual se desprende lo siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, los CC. María de la Paloma Fernández Posada y Manuel Pozo Cabrera, solicitan el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 hab/ha (H0.5) a uso Comercial y Servicios (CS), así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4 a 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2 a 3.6, así como el incremento de altura máxima de construcción de 10.50 metros (3 niveles) a 14.00 metros (4 niveles) para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 54 de la manzana 35 con superficie de 246.80 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
2. Se acredita la propiedad del lote 54 de la manzana 35 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor de los CC. Manuel Pozo Cabrera y María de la Paloma Fernández Posada, mediante escritura número 15,846 de fecha 15 de noviembre de 2012, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública Número 18 de esta demarcación notarial, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00448931/0002 de fecha 5 de junio de 2013.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 35 de la manzana 54, perteneciente al fraccionamiento Vista Dorada, cuenta con una superficie de 246.80 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 035 054.

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio identificado como lote 35 de la manzana 54, perteneciente al fraccionamiento Vista Dorada en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).
4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.
5. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.
6. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 7 de enero de 2019, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201900011, en el que informa que el predio cuenta con uso

de suelo habitacional con densidad de población de 50 hab/ha (H0.5), por lo que informa que una vez analizada su solicitud determina que no es viable ubicar un edificio de oficinas administrativas privadas.

7. El promotor presenta una propuesta de proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, que permite conocer los alcances del mismo, en el que lo distribuye de la siguiente manera:
 - Planta sótano: para ubicar el estacionamiento con siete (7) cajones.
 - Primer Nivel y Segundo Nivel: área para oficinas administrativas y servicios sanitarios.

Las características del inmueble y destino que se pretende dar a la edificación es de oficinas administrativas privadas en un edificio de 4 niveles con una altura máxima de 14.00 metros.

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

Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, para lo cual se propone generar actividades ordenadas que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste.

9. Derivado de lo anterior y conforme al escrito presentado por el solicitante, manifiesta su intención de llevar a cabo un nivel de construcción más a su proyecto de acuerdo a la normatividad por zonificación de la zona, así como la autorización de incremento de Coeficiente de Utilización y coeficiente ocupación de suelo a fin de quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Parámetros solicitados	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.2	3.6	+ 2.4
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.4	0.6	+0.2
Altura máxima de construcción	10.50 metros (3 niveles)	14.00 metros (4 niveles)	+ 3.5 metros (1 nivel adicional)

10. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevó a cabo visita al sitio para conocer las condiciones del sitio y de la zona, encontrando que al interior del predio se encuentra libre de construcción, contando con limpieza de terreno y con ocupación provisional como estacionamiento, así mismo se tiene que al frente del predio se cuenta con banquetas y guarnición de concreto que se encuentra en regular estado de conservación, así mismo se tiene que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Loma de Pinal de Amoles calle de su ubicación, vialidad secundaria, la cual se desarrolla a base de asfalto en su arroyo vehicular, con sección de 8.00 metros aproximadamente que se encuentra en regular estado de conservación, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público y el paso de transporte público a una distancia aproximada de 350 metros al sur del predio, así mismo se observa que en los alrededores, se ha modificado la estructura e imagen urbana de la zona, toda vez que se han establecido actividades de tipo comercial y de servicios en los alrededores inmediatos al predio, con edificaciones de más de tres niveles, con excepción de las instalaciones de la Universidad Cuauhtémoc, la cual no obstante, cuenta con frente a Avenida Constituyentes, vialidad considerada para actividades de alta intensidad.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 54 de la manzana 35 con superficie de 246.803 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuenta con condiciones urbanas y de ubicación para que se autorice el cambio de uso de suelo a comercial y servicios, así como la modificación a la normatividad por zonificación respecto del coeficiente de ocupación de suelo (COS) a 0.6, coeficiente de utilización de suelo (CUS) 3.6, y el incremento de altura máxima permitida de 4 niveles (14.00 metros), en caso de que el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, así lo considere, y en caso de que se autorice lo solicitado, es necesario que se de cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto el propietario debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, haciéndose acreedor a las sanciones correspondientes que por ley deba cubrir.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito con registro a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el dictamen de impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad solicitada del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción del inmueble en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio.
- Se debe de garantizar ante la Secretaría del Ayuntamiento que el solicitante haya dado cumplimiento a las condicionantes impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de octubre de 2016 autorizado para el predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite ante la Dependencia competente la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del Promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar todos y cada uno de los documentos presentados por el solicitante para su verificación y validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”.

11.- Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el **Considerando 10** del presente Acuerdo, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/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.”

12. 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 dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera Viable el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, la modificación a la Normatividad por Zonificación y altura máxima permitida para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 054, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada en el Considerando 10 del presente Acuerdo...”.

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 3, 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 16 035 054, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para quedar conforme a la opinión técnica referida 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 los ciudadanos María

de la Paloma Fernández Posada y Manuel Pozo Cabrera, presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a los ciudadanos María de la Paloma Fernández Posada y Manuel Pozo Cabrera; lo anterior, una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

CUARTO. Una vez que los ciudadanos María de la Paloma Fernández Posada y Manuel Pozo Cabrera, cuenten con los cumplimientos al Transitorio PRIMERO así como los resolutivos SEGUNDO y TERCERO del presente Instrumento, tienen 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 los ciudadanos María de la Paloma Fernández Posada y Manuel Pozo Cabrera, para que una vez notificados y sabedores del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acudan 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, los promotores deberán acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

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

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

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

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a los ciudadanos María de la Paloma Fernández Posada y Manuel Pozo Cabrera, debiendo presentar copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a los ciudadanos María de la Paloma Fernández Posada y Manuel Pozo Cabrera."

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 DE 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 a la Normatividad por Zonificación y el incremento de densidad para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 22 976 001, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, 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 H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

4.- La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y 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 del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 31 de agosto del año 2020, firmado por la ciudadana Gabriela Barragán Cobián, se solicita el incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, el incremento de

densidad de población de 200 Hab./Hab. y Servicios (H2S) a 400 Hab./Hab. y Servicios (H4S), y altura máxima permitida a 21 metros o 6 niveles, para el predio ubicado en la Parcela 33 Z-1 P 1/2, Ejido El Salitre, Delegación Félix Osores Sotomayor, identificado con la clave catastral 140100122976001, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente **113/DAI/2020**.

9.- Se acredita la propiedad del predio ubicado en la Parcela 33 Z-1 P 1/2, Ejido El Salitre, mediante el Título de Propiedad número 3771, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del ciudadano Felipe de Jesús Calderón Hinojosa, en aquel entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en fecha 28 de enero de 2008, 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 inmobiliario 260539/1, en fecha 15 de marzo de 2008.

10.- A través del oficio número SAY/DAI/1448/2020, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 022/21, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0163/2021, recibido en fecha 26 de febrero de 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Gabriela Barragán Cobián, solicita el Incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo(COS) de 0.6 a 0.75 y una altura de 10.50 metros a 21 metros o 6 Niveles, además del Incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) a 400 Hab./Ha., manteniendo el resto de los parámetros del uso de suelo H2S así como el uso de suelo de servicios, para la Parcela 33 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, identificada con la clave catastral 14 01 001 22 976 001 y una superficie de 42,507.64 m²; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo al interior del predio, un proyecto que considera 8 edificaciones que incluya usos mixtos de 6 niveles, de conformidad con la propuesta de anteproyecto presentado.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 33 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre a favor de la C. Gabriela Barragán Cobián, mediante Título de propiedad 00000003771 de fecha 28 de enero de 2008, otorgado por el Lic. Miguel Ángel Palacios Gilliland, Delegado del Registro Agrario Nacional, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo el sello electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 00260539/0001 de fecha 15 de marzo de 2008.

De conformidad con lo señalado en el documento de propiedad, la Parcela 33 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, cuenta con una superficie de 42,507.64 m².

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 013/0002, se verificó que la Parcela 33 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) frente a vialidad primaria propuesta con zonificación H2S.

4. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, con fecha 08 de octubre de 2020, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Informe de Uso de Suelo IUS202010051, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), frente a vialidad primaria propuesta con Zonificación H2S, frente a vialidad primaria propuesta con zonificación H2S.

5. Conforme a la información presentada por el promovente, se tiene considerado el desarrollo de un proyecto integral que contempla la construcción de locales comerciales al frente del predio distribuidos de manera radial al centro de la colindancia poniente, mientras que en el resto del predio se pretenden desarrollar 8 edificaciones de 6 niveles cada una en las que se pretende contar con 40 departamentos por edificación, además de la construcción de una casa club y canchas como áreas de amenidades complementarias al proyecto, adicionalmente se tiene contemplada el área que se destinara para la continuidad de la vialidad proyectada en el esquema de desarrollo del Salitre que dará acceso a los predios de la zona.

6. De conformidad con lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, y dado que el predio se encuentra en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab. /Ha. (H2S), 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, y con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al terreno en el desarrollo de su proyecto, el promotor considera la modificación a los parámetros normativos por zonificación, relativos al incremento de altura máxima permitida y modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad Zonificación	por	Requerimiento del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6		0.75	+ 0.15
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.8		1.8	0
Altura Máxima	10.50 metros (3 niveles)		21 metros (6 niveles)	+ 10.50 metros (3 niveles)

7. Respecto a la densidad de población requerida se tiene que de conformidad con la densidad de 200 Hab./Ha. actualmente asignada y la superficie de 42,507.64 m² con que cuenta la Parcela 33 Z-1 P 1/2 del Ejido El Salitre, se pueden desarrollar ciento setenta (170) viviendas, siendo que para la densidad población de 400 Hab./Ha., solicitada por el promotor, se podrían desarrollar hasta trescientas cuarenta (340) viviendas, lo que representa un incremento de 170 viviendas adicionales equivalentes a un incremento del 50 % a las permitidas actualmente.

8. La parcela en estudio forma parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, presentado por la Asociación Palmares de Querétaro A. C., que sirvió de base para su autorización por Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 20 de septiembre de 2000, que incluye parcelas de los Ejidos de El Salitre y Jurica en las Delegaciones de Félix Osoreos Sotomayor y Epigmenio González y del que posteriormente mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004, se autorizó que se realizaran las modificaciones a dicho esquema, en el que se establecieron los usos, destinos y reservas de los predios así como la incorporación de la memoria descriptiva de las áreas para equipamiento urbano y vialidades a donar al Municipio de Querétaro, como parte de los derechos y obligaciones de la Asociación y de los propietarios de parcelas en la zona, las cuales deberán ser transmitidas a favor del Municipio conforme se vayan otorgando las autorizaciones de los proyectos que integrarán el desarrollo urbano de El Salitre, así como dar cumplimiento a lo relativo a la transmisión de las áreas vialidades que les correspondan.

De lo anterior se desprende que el propósito del esquema de El , es el de generar un desarrollo urbano ordenado, el cual contempla una estructura en la que predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, con incidencia en las parcelas con frente a la carretera Federal 57 (carretera a San Luis Potosí) y las ubicadas sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra al norte, mezclada con usos habitacionales de tipo residencial en parcelas en su interior, la cual se han ido consolidando con centros comerciales como plaza comercial Antea, y de servicios (hoteles), con proyectos de vivienda de tipo residencial y residencial medio, la cual parte de un esquema de vialidades internas que se van urbanizando por los promotores, a medida que generan sus proyectos, por lo que el promotor deberá coordinarse con la Secretaría de Movilidad para que dichas vialidades sean ejecutadas de conformidad a las especificaciones y mediadas que le sean señaladas y se garantice el acceso al predio en estudio.

9. De visita al sitio para conocer las condiciones de la zona, se verificó que el acceso a la parcela en estudio, se da a través de la vialidad denominada Palma Canaria, considerada en el esquema de desarrollo urbano de El Salitre, la cual fue recientemente urbanizada, en una sección al norte de la Parcela en estudio, encontrándose desarrollada hasta el momento sobre la colindancia noroeste del predio, destacando que los servicios e infraestructura más cercana se encuentran a una distancia aproximada de 400 metros, sobre la Avenida Antea; cuenta con conexión hacia la Carretera Federal 57 hoy denominada Paseo de la República, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, misma que se desarrolla en 12 carriles a contraflujo, en una zona en la que predominan actividades comerciales y de servicios. Adicionalmente se observó que la parcela aún se encuentra libre de construcción alguna, existiendo en su interior matorrales y hierba seca así como algunos arbustos y árboles.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la Parcela 33 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, identificada con la clave catastral 14 01 001 22 976 001 y una superficie de 42,507.64 m²; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, cuenta con condiciones de superficie y ubicación para que se otorgue el Incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.75, una altura de 10.50 metros a 21 metros o 6 Niveles, además del Incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) a 400 Hab./Ha., manteniendo el resto de los parámetros del uso de suelo H2S así como el

uso de suelo de servicios, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribución 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.
- Previo a llevar cualquier trámite ante la autoridad competente, es necesario que el Promotor garantice el acceso a la parcela 33 Z-2 P1/2 del Ejido El Salitre a través de una vialidad plenamente reconocida urbanizada con conectividad a una vialidad pública con reconocimiento oficial y entregada al Municipio de Querétaro, para lo cual en caso de que para llevar a cabo dicha infraestructura sea necesario liberar la superficie de tierra requerida, esto será a costa del solicitante de lo contrario no se podrá otorgar ningún tipo de autorización para el proyecto que pretenda llevar a cabo.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- El presente no autoriza 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 la modificación a la normatividad por zonificación e 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 cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación y/o 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/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.”

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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación y el incremento de densidad para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 22 976 001, Delegación Municipal Félix Osos 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 9, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación y el incremento de densidad para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 22 976 001, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor, 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 ciudadana Gabriela

Barragán Cobián, 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 ciudadana Gabriela Barragán Cobián, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Una vez que la ciudadana Gabriela Barragán Cobián, 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 ciudadana Gabriela Barragán Cobián, para que una vez notificada y sabedora 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, la solicitante deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

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

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

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

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y a la ciudadana Gabriela Barragán Cobián."

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 del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 65 240 207, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los Cambios de Uso de Suelo y la modificación a la normatividad por zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 20 de noviembre de 2020, firmado por el ciudadano Mauricio Moran Peña en su carácter de propietario del inmueble identificado con clave catastral 14 01 084 65 240 207, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS); radicándose el expediente **171/DAI/2020**.
6. El solicitante acredita la propiedad del inmueble por medio del Título de Propiedad número 000001002067, de fecha 29 de agosto de 2019, expedido por el registro agrario nacional, por instrucciones del C. Andrés Manuel López Obrador, presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos y cuyo ejemplar de ley 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 inmobiliario 00615892/0001, en fecha 11 de noviembre de 2019.
7. Mediante oficio SAY/DAI/25/2021, de fecha 13 de enero de 2021, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.
8. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para el Municipio de Querétaro (POELMQ), aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se señala que el predio en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 100 denominada “Zona Urbana de Querétaro”, cuya política establecida es Urbana

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0489/2021, la Opinión Técnica con folio 055/21, relativa a la solicitud en comento, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Mauricio Moran Peña, solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y Servicios (CS), así como la asignación Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.4, Coeficiente de Absorción De Suelo de 12.5 % y altura máxima de construcción de 10.50 metros para la Parcela 69 Z-5, P 1/1, del Ejido La Purísima, con superficie de 4,100.00 m²; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la regularización de tres (3) locales comerciales y/o servicios con bodega y un local comercial y de servicios en que se construyeron sobre la Parcela 69 Z-5, P 1/1, del Ejido La Purísima.

2. Mediante Título de Propiedad No. 000001002067 de fecha 29 de agosto de 2019, documento expedido por la Lic. Adriana Guadalupe Rincón Quintanar, Encargada de Despacho de la Delegación del Registro Agrario Nacional, se acredita la propiedad de la Parcela 69 Z-5 P1/1 del Ejido La Purísima a favor del C. Mauricio Moran Peña, de conformidad con el Acta de Asamblea de fecha 17 de diciembre de 2002. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 00615892/0001 de fecha 11 de noviembre de 2019.

Conforme a lo referido en el título de propiedad anterior, la Parcela 69 Z-5 P1/1 del Ejido La Purísima cuenta con una superficie de 4,100.00 m²

3. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga No. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan de Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en uso de suelo Preservación Ecológica Agrícola (PEA)

4. Con base en antecedentes anteriores, a Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Informe de Uso de Suelo IUS202011135 de fecha 03 de noviembre de 2020, en la que señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), y que una vez analizada su petición, con base en su ubicación y de acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como Uso Prohibido, por lo que se determina No Viable ubicar tres (3) locales comerciales y de servicios con bodega para los mismos.

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

6. La Parcela del Ejido La Purísima en estudio, se localiza al nororiente de la ciudad, en una zona en proceso de desarrollo que cuenta con una ocupación baja, lo que incluye instalaciones enfocadas al sector salud, como el CRIT (Centro de Rehabilitación Integral), instalaciones educativas (Campus de la UAQ) actividades que se ubican al poniente del predio, así mismo al norte del predio se ubica el Centro comercial denominado Paseo Querétaro, el cual cuenta con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, al oriente del área en estudio se ubica la Comunidad denominada La Purísima. en la que se genera una entremezcla de actividades habitacionales principalmente de tipo popular, rural y campestre entremezcladas con actividades comerciales y de servicios de tipo básico y de primer contacto, no obstante a lo largo de la vialidad que comunica a la Comunidad de La Purísima con la zona en la que se ubican las instalaciones del campus de la Universidad Autónoma de Querétaro ubicado al poniente del predio, se han establecido diversos

tipos de actividades comerciales y de servicios principalmente en predios que cuentan con frente a la citada vialidad, la cual se desarrolla a base de carpeta asfáltica que se desarrolla en dos carriles a contraflujo.

7. El promovente del cambio de uso de suelo no presenta un proyecto que permita verificar lo solicitado, señalando únicamente en su escrito de petición, la información respecto a su propuesta en la que incluye la solicitud a la modificación de uso de suelo y asignación de parámetros normativos, manifestando su interés para poder llevar a cabo la regularización de las construcciones existentes en la parcela y que corresponden a tres locales comerciales y/o servicios con bodega y un local comercial y de servicios

8. Derivado de lo establecido en el instrumento de planeación urbana correspondiente y a lo señalado en el informe de uso de suelo, y toda vez que el proyecto para el desarrollo de los locales comerciales a desarrollar en el predio, los propietarios solicitan modificar el Coeficiente de Ocupación de Suelo y el Coeficiente de Utilización de Suelo, a fin de quedar de la siguiente manera:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Parámetros solicitados
Coeficiente de Ocupación de Suelo	No cuenta con parámetros	0.6
Coeficiente de Utilización de Suelo	No cuenta con parámetros	2.4
Coeficiente de Absorción	No cuenta con parámetros	12.5%
Altura máxima de construcción	No cuenta con parámetros	10.50 metros

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, y con respecto a la información proporcionada por el solicitante, se verificó que la parcela 69 del Ejido La Purísima, cuenta con frente a la vialidad que comunica a la comunidad de La Purísima con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación y que cuenta con banquetas y guarnición en sus frentes, adicionalmente se observó en la zona la existencia de tendido de red eléctrica al frente del predio en estudio, existiendo red sanitaria e hidráulica en las inmediaciones, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta con servicio de transporte público con frecuencia media en su paso, contando al interior del predio, con construcciones correspondientes a espacios destinados para actividades comerciales y/o de servicios, presentando un bardeo perimetral en el predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio correspondiente a la Parcela 69 Z-5, P 1/1 del Ejido La Purísima, con superficie de 4,100.00 m². Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuenta con condiciones urbanas, de ubicación y superficie para que se autorice el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios, así como la a la asignación de parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.6. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.4, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 12.5 % y asignación de altura máxima de construcción a 10.50 metros, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades determinar al respecto, y en caso de que el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorice lo solicitado, es necesario que se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio, debe dotar la Parcela de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas 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.
- Para el desarrollo de su proyecto el propietario debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, el proyecto y la documentación necesaria para la obtención de la regularización de la licencia de la construcción, dictamen de uso de suelo y demás que requiera para la regularización de las construcciones existentes en la Parcela, conforme a la normatividad y reglamentación establecida en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el

Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Ventanilla Única de Gestión municipal, previo a obtener las autorizaciones correspondientes que le permitan llevar a cabo la regularización del proyecto y/o en su caso obtener el dictamen correspondiente.
- Obtener por parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a regularizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Coordinarse con la dependencia correspondiente, a fin de verificar la existencia de algún proyecto de ampliación vial que se tenga considerado en la zona para el frente a la colindancia norponiente del predio y en su caso llevar a cabo las obras de infraestructura vial necesarias o presentar evidencia de las medidas de mitigación que le sean requeridas para el desarrollo de su proyecto.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo y la asignación de parámetros normativos solicitada por parte del 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 lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- 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 a la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación solicitada.

- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citado en el considerando 9 del presente acuerdo, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/3257/2021**, de fecha de 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.”

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 65 240 207, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

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 7, del orden del día, por Mayoría de votos, de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 65 240 207, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica citada en el considerando 9 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El presente Acuerdo deberá Protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

CUARTO. Una vez que el solicitante cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **Considerando 9** del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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 obligaciones impuestas en la Opinión Técnica con folio 055/21, referida en el Considerando 9 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, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2021.

SEPTIMO. 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, en sus dispositivos Transitorios y en la Opinión Técnica, 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 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 propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del 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 Villa Cayetano Rubio y al C. Mauricio Moran Peña...”

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo celebrada el 13 de abril del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 101 258, Delegación Municipal Epigmenio González, que 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 INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los Cambios de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 20 de agosto del año 2020, signado por el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, en su carácter de apoderado legal de Intra Urbana, S.A. de C.V., quien con respecto al predio ubicado en calle Campo Real Fracción 5ª Ampliación El Refugio, con clave catastral 14 01 084 01 101 258, solicita la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y la Altura Máxima Permitida, radicándose en el expediente **107/DAI/2020**.
6. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 16 de febrero del año 2021, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, en su carácter de apoderado legal de Intra Urbana, S.A. de C.V., modifica su petición inicial.
7. El promotor acredita la personalidad y propiedad a través de los siguientes instrumentos:
 - 7.1 Escritura Pública número 67,378 de fecha 24 de enero de 2014, ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 5 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que se hace constar la constitución de Intra Urbana, Sociedad Anónima de Capital Variable así como las facultades de representación de Rubén Pozas Gutiérrez, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Querétaro con el Folio Número 46006 en fecha 12 de febrero de 2014.
 - 7.2 Escritura Pública número 67,731 de fecha 03 de marzo de 2014, ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 5 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Santiago de Querétaro,

Estado de Querétaro, en la que se hace constar el contrato de compraventa entre Desarrollos Residenciales Turísticos como la parte vendedora y de Intra Urbana, S.A. de C.V. como la parte compradora, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el Folio Inmobiliario 558730/2 en fecha 20 de septiembre de 2017.

8. Mediante oficio SAY/DAI/1282/2020 y SAY/DAI/224/2021, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la emisión del Estudio Técnico correspondiente a la petición planteada.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0208/2021 de fecha 11 de marzo de 2021, la Opinión Técnica con folio 028/21, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez; Apoderado Legal de “Intra Urbana” S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo y modificación de la normatividad por zonificación para el predio ubicado en Campo Real Fracción 5A, Ampliación El Refugio, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 101 258 con una superficie de 8,601.84 m², para quedar de la siguiente manera:

Normatividad Actual	Modificación Solicitada
Uso de Suelo Habitacional	Uso de Suelo Comercial y Servicios con 20 viviendas
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) 1.8	Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) 2.5
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) 0.6	Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) 0.85
Altura máxima permitida 10.50 metros	Altura máxima permitida 30 metros

2. Mediante la escritura pública número 67,378 de fecha 24 de enero de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Público Titular de la Notaría número 05 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, comparecen los señores Víctor Farid Mena Nader y Cynthia Elizabeth González Eiras, con el objeto de formalizar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Intra Urbana”, otorgando un poder general para representar a la Sociedad a favor de los señores Rubén Pozas Gutiérrez y Miguel Ángel Juárez Calzada. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el número de documento 67378 de fecha 12 de febrero de 2014.

3. A través de la escritura número 67,731 de fecha 03 de marzo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Público Titular de la Notaría número 05 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, comparece de primera parte la sociedad denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos” S.A. de C.V., representada en este acto por el señor Víctor David Mena Aguilar, y de una segunda parte la sociedad denominada “Intra Urbana” S.A. de C.V., representada en este acto por el señor Víctor Farid Mena Nader, con el objeto de formalizar el contrato de compraventa del inmueble identificado como Fracción 5-A resultante de la subdivisión del predio rústico denominado El Refugio, ubicado en la jurisdicción de la Cañada. Documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, situación que debe ser verificada y validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad anteriormente referida, el predio en estudio cuenta con una superficie de 8,601.838 m² y con clave catastral 14 01 084 01 101 258.

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

5. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Informe de Uso de Suelo IUS202006931 de fecha 04 de agosto de 2020, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), indicando que para el desarrollo del proyecto se deberán

respetar los siguientes coeficientes: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y una Altura máxima permitida de 3 niveles y/o 10.50 metros.

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

7. El predio en estudio se localiza en la parte norte de la Delegación Municipal Epigmenio González en una zona en proceso de desarrollo y consolidación, formando parte del fraccionamiento Ampliación El Refugio, el cual corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, en el que se han desarrollado proyectos habitacionales de tipo residencial generados bajo régimen de propiedad en condominio, con macrolotes destinados para uso comercial y de servicios, colindando con los fraccionamientos El Refugio, Ampliación El Refugio III y La Cima, ubicándose al oriente del predio el fraccionamiento La Pradera que forma parte del Municipio de El Marqués, los cuales fueron proyectados para desarrollar vivienda de tipo residencial, considerando vivienda unifamiliar y en condominio, con características de tipo residencial medio, sin embargo en predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad regional primaria desarrollada en seis carriles a contraflujo y que debido a la conectividad y a las características con que cuenta, se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad.

8. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios incluyendo el desarrollo de 20 viviendas, así como la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.5 y la Altura Máxima Permitida a 30.00 metros, sin embargo en lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta arquitectónica y/o de distribución de espacios que permita conocer los alcances y las condiciones de los espacios al interior del inmueble, por lo que en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, éste debe dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Derivado de la petición del cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios con derecho a desarrollo de 20 viviendas, que conforme a la densidad de población de 200 Hab./Ha. asignada, y dada la superficie total de 8,601.84 m² con que cuenta el predio, se podrían desarrollar 34 viviendas, por lo que con base en la petición de desarrollo de 20 viviendas, representa una disminución de 14 viviendas respecto a la actualmente autorizada, aunado a los usos y giros permitidos en la Tabla de Usos de Suelo que forma parte de la Normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, establecidos para el uso de suelo Comercio y Servicios solicitado.

10. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, y dado que el predio se encuentra en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), tiene asignados los siguientes parámetros: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y Altura máxima permitida de 10.50 metros o su equivalente a 3 niveles, derivado de lo anterior y de conformidad con la petición presentada, el promotor considera la modificación a los parámetros quedando conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.85	+ 0.25
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	2.5	+ 0.7
Altura Máxima Permitida	10.50 metros	30.00 metros	+ 19.50 metros

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio en estudio cuenta con frente a la vialidad denominada Campo Real, vialidad de sección amplia desarrollada a base de carpeta asfáltica en condiciones buenas de conservación, distribuida en cuatro carriles con circulación vehicular en ambos sentidos, divididos por un camellón central, contando con banquetas construidas en adocreto y guarniciones de concreto, las cuales se encuentran en buen estado de conservación. El predio actualmente se encuentra libre de construcción alguna, delimitado en su periferia por una malla ciclónica la cual inhibe el acceso al inmueble, contando con la presencia abundante de vegetaciones densas como arbustos, árboles y matorrales en su interior, al igual que en sus colindancias. Si bien no se observó la existencia de servicios al interior del predio, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio se cuenta con dotación de infraestructura y servicios urbanos, como red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público, y servicio de

transporte público continuo sobre Anillo Vial II Fray Junípero Serra, considerando que la parada del transporte público más cercana se localiza a 50 metros al frente del predio en estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la Fracción 5-A ubicada en Campo Real, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, identificada con la clave catastral 14 01 084 01 101 258 y con superficie de 8,601.84 m², Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con superficie y ubicación adecuada para que se otorgue el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Comercio y Servicios con derecho a desarrollo de 20 viviendas, así como la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.5 y la Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 30.00 metros, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio se debe coordinar con la Secretaría de Movilidad, así como con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que se determine su participación de manera proporcional, en los proyectos de infraestructura vial integrales que se tengan considerados a llevar a cabo en la zona, debiendo llevar a cabo el convenio marco de concertación en el que se indique la participación del propietario en dichas obras y para lo cual debe presentar ante la instancia municipal correspondiente previo a llevar a cabo cualquier trámite que le permita llevar a cabo su proyecto el visto bueno emitido por las dependencias correspondientes, y en el que se señale que se ha dado cumplimiento a las obligaciones que le hayan sido impuestas.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación a la normatividad por zonificación solicitado ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

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

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el **considerando 9**, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.”. La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/1705/2021**, de fecha 07 de abril de 2021, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

11. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que considera viable que se autorice el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 01 101 258, Delegación Municipal Epigmenio González.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria Itinerante de Cabildo de fecha 13 de abril de 2021, en el Punto 3, apartado V, inciso 9 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 01 084 01 101 258, Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a la Opinión Técnica citada en el considerando 9 del presente instrumento.

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

Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación del interesado, presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días.

CUARTO. Una vez que el interesado, cuente con los cumplimientos al Transitorio **PRIMERO** así como los resolutivos **SEGUNDO** y **TERCERO** del presente Instrumento, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 9 del presente instrumento, debiendo dar inicio al cumplimiento de las mismas en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica, citada en el considerando 9 del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y a la sociedad mercantil Intra Urbana, S.A. de C.V. a través de su representante legal."

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

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de junio de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para los predios identificados con las claves catastrales 14 01 001 01 030 014, 14 01 001 01 030 015 y 14 01 001 030 016, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:**

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II 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.
- 3.- Los Cambios de Uso de Suelo se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
- 4.- Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
- 5.- A través de escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 01 de diciembre del año 2020, signado por el ciudadano Rafael Martínez Saucedo, Representante Legal de “Desarrolladora Covager”, S.A.P.I. de C.V., se solicita la autorización de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Mixto Densidad Media (HMB 3) a Mixto Secundario (MC 4), para los predios identificados con las claves catastrales 14 01 001 01 030 014, 14 01 001 01 030 015 y 14 01 001 030 016, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente **182/DAI/2020**.
- 6.- La persona moral “Desarrolladora Covager”, S.A.P.I. de C.V., acredita su legal constitución mediante la Escritura Pública número 66,376, de fecha 18 de julio de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Xavier Arredondo Galván, Notario Titular de la Notaría Pública número 173, de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número N-2017065439, el día 14 de agosto de 2017; así como la personalidad con la que se ostenta su Representante Legal, el ciudadano Rafael Martínez Saucedo, con su nombramiento como Apoderado de la Sociedad, y a quien se le otorgaron las siguientes facultades de representación: i) Poder General para Pleitos y Cobranzas; ii) Poder General para Actos de Administración; iii) Poder General para Actos de Dominio; iv) Poder para Otorgar y Suscribir Títulos de Crédito; vi) Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros, incluyendo esta facultad.
- 7.- El ciudadano Rafael Martínez Saucedo, Representante Legal de “Desarrolladora Covager”, S.A.P.I. de C.V., acredita la propiedad de los predios objeto del presente instrumento, mediante los siguientes testimonios:
 - 7.1.- Escritura Pública número 1,368, de fecha 28 de julio de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Burgos Hernández, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 38, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00071440/0006, el día 06 de septiembre de 2017, mediante la cual consta el contrato de compraventa del Lote de

terreno marcado con el número 5, de la Manzana I, con superficie de 787.00 metros cuadrados, e identificado con la clave catastral 14 01 001 01 030 004, en la Delegación Centro Histórico; y:

7.2.- Escritura Pública número 12,262, de fecha 26 de junio del año 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Burgos Hernández, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 38, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 000630227/0001, 000630227/0002, 000630228/0001, 000630228/0002, 000630229/0001 y 000630229/0002, el día 07 de septiembre de 2020, y en la cual consta la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Tipo Residencial mixto denominado “RP206”, así como la autorización para venta de unidades privativas; formando parte de dichas unidades privativas, entre otros, los predios referidos e identificados con las claves catastrales 14 01 001 01 030 014, 14 01 001 01 030 015 y 14 01 001 030 016.

8.- En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 03 de mayo de 2016, se aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo, Coeficiente de Utilización del Suelo, Altura Máxima, y autorización para desarrollar una edificación para actividades comerciales, habitacionales y de servicios en el predio en comento. Adicionalmente, el día 07 de agosto de 2017, fue emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, el Dictamen de Uso de Suelo DUS201708946, indicándose que el predio referido se encuentra localizado en una zona habitacional mixto, con densidad de población de 200 hab./ha. (HCS2), ubicándose actualmente un Condominio Vertical de Tipo Residencial mixto denominado “RP206”, dentro del cual se encuentran construidos 14 departamentos y 5 locales comerciales y de servicios, entre los que dan servicios, un restaurante de comida japonesa, una inmobiliaria y un despacho de arquitectos, entre otros; requiriendo el promovente el cambio de uso de suelo en análisis únicamente para los locales comerciales identificados dentro de la edificación como interiores 1, 2 y 3.

9.- A través del oficio número SAY/DAI/1665/2020, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 012/21, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0099/2021, recibido en fecha 08 de febrero de 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Rafael Martínez Saucedo, Representante Legal de “Desarrolladora COVAGER” S.A.P.I. DE C.V., solicita el uso de suelo Mixto Secundario (MC4) para los Locales identificados con claves catastrales 14 01 001 01 030 014 (Local 1), 14 01 001 01 030 015 (Local 2) y 14 01 001 01 030 016 (Local 3), ubicados en Callejón de Ronco Pollo Número 206 Fraccionamiento las Brujas, Delegación Municipal Centro Histórico.

2. Mediante escritura 66,376 de fecha 18 de julio de 2017, documento pasado ante la fe del Licenciado Francisco Xavier Arredondo Galván, Notario Pública número 173 de la Ciudad de México, hace constar el Contrato de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, y se resuelve autorizar el uso de la denominación “Desarrolladora COVAGER”.

3. Mediante escritura 1,368 de fecha 28 de julio de 2017, documento pasado ante la fe del Licenciado Enrique Burgos Hernández, Notario Pública número 38 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, hace constar el Contrato de Compraventa que celebran por una parte “Desarrolladora COVAGER”, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo, “La Parte Compradora”, representada por los señores Santiago German Bordes, Gonzalo Montoya Covarrubias y Rafael Martínez Saucedo, y de la otra la señora Elva Angelina Hernández, en lo sucesivo “La Parte Vendedora”; Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Querétaro, Qro., bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00071440/0006 de fecha 06 de Septiembre de 2017.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad el predio en el que se ubican los locales a los que se pretende modificar el uso de suelo, se identifica como lote de terreno marcado con el número 5, de la manzana I, del Fraccionamiento Residencial “Brujas”, y cuenta con una superficie de 787.00 m², y se identificado con clave catastral 14 01 001 01 030 004.

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

5. Es de destacar que con fecha 3 de mayo de 2016, el H. Ayuntamiento aprobó la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.8 y del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 a 6, Altura Máxima de 7.5 metros a 29 metros, así como la autorización para desarrollar una edificación de 8 niveles que considera la planta baja y el primer nivel para actividades comerciales y de servicios (oficinas), y seis niveles restantes para ubicar viviendas en el predio ubicado en Calle Roncopollo S/N, Fraccionamiento Las Brujas; Delegación Municipal Centro Histórico.

6. Derivado de lo señalado en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha de 07 de agosto de 2017, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201708946, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona habitacional mixto, con densidad de población de 200Hab/Ha (HCS2), adicionalmente refiere que con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 3 de mayo de 2016, publicado en la Gaceta Municipal no. 16 de fecha 7 de junio de 2016 y

publicado en el periódico oficial del estado "la Sombra de Arteaga" no. 35 de fecha 10 de junio de 2016, protocolizado ante la Notaría Pública no. 32 de la Ciudad de Querétaro, con fecha 4 de agosto de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del estado de Querétaro, el 31 de agosto de 2016; mediante el cual se aprobó la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.8 y del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 a 6, Altura Máxima de 7.5 metros a 29 metros y autorización para desarrollar una edificación de 8 niveles que considera la planta baja y el primer nivel para actividades comerciales y de servicios (oficinas) y seis niveles restantes en el predio en cuestión, por lo que se Dictamina Factible la Modificación del Dictamen de Uso de Suelo Núm. DUS201606148 de fecha 07 de septiembre de 2016. Para ubicar

- Un Condominio con:

1. Catorce (14) Departamentos y;

2. Cinco (5) Locales Comerciales y de Servicios

7. El predio se localiza dentro del perímetro B considerado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, sobre el que el desarrollo de la población tuvo un crecimiento mínimo, derivado de lo cual dentro de las estrategias y políticas para la zona se orienta a atender los requerimientos de suelo necesarios para la ampliación urbana resultante de los incrementos demográficos, contemplando como acciones inmediatas "la redensificación y saturación de los lotes baldíos", adicionalmente se tiene que el predio en estudio, se ubica en una zona de transición, localizada al norte del río Querétaro (Avenida Universidad) vialidad que cuenta con un carácter primordialmente comercial y de servicios y al norte se ubica la zona que en su momento formó parte de Parques Residenciales, en donde se desarrolló vivienda de tipo residencial principalmente, no obstante la zona en la que se localiza el predio, se encuentra ubicada en una zona en la que se ubican desarrollos habitacionales y el fraccionamiento Las Brujas. Siendo que el fraccionamiento Las Brujas corresponde a un desarrollo con vivienda de tipo residencial, en el que si bien predominan las viviendas de tipo unifamiliar cuenta con conjuntos habitacionales desarrollados en edificaciones de dos y tres niveles, destacando que sobre la calle Roncopollo, se genera una entremezcla de usos habitacionales y comerciales y de servicios, lo que permite dotar de equipamiento a la zona, con la finalidad de evitar el desplazamiento de los habitantes hacia otros puntos de la ciudad, brindando el apoyo de actividades comerciales y de servicios de primer contacto a los desarrollos habitacionales de los alrededores.

8. Es de destacar que actualmente al interior del predio se localiza una edificación desarrollada en 8 niveles en los que se genera vivienda con espacios destinados para actividades comerciales y de servicios que sirven de apoyo y complemento a las viviendas en el desarrolladas, no obstante la solicitud de modificación al uso de suelo, se enfoca a diversificar las giros comerciales que se puedan ofertar en los locales al interior de la edificación.

9. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se observó que al interior del predio en estudio se ubica una edificación en Condominio Vertical desarrollada en 8 niveles en la que se cuenta con 14 Departamentos y 5 Locales Comerciales y de Servicios, ubicándose en un fraccionamiento y en una zona consolidada que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público; al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto en regular estado de conservación y al sur del predio se cuenta con el paso de transporte público, el cual cuenta con un servicios constante.

OPNIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que los Locales identificados con claves catastrales 14 01 001 01 030 014 (Local 1), 14 01 001 01 030 015 (Local 2) y 14 01 001 01 030 016 (Local 3), que se localizan al interior del Condominio ubicado en el Calle Roncopollo Número 206 Fraccionamiento las Brujas, edificación que se desarrollo en el lote 5 de la manzana I, en la Delegación Municipal Centro Histórico, cuenta con las condiciones para que se autorice la modificación de uso de suelo de Habitacional Mixto Densidad Media (HMB 3) a Uso Suelo de a Mixto Secundario (MC4), únicamente para los lotes referidos, toda vez que estos se encuentran en una zona consolidada en donde los giros corresponderán a actividades de primer contacto que brinden servicios a los habitantes de la zona, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 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.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación a la normatividad por zonificación solicitada ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.

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

10.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 9** del presente acuerdo, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/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.”

11.- En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Mixto Densidad Media (HMB 3) a Uso de Suelo Mixto Secundario (MC 4), para los predios identificados con las claves catastrales 14 01 001 01 030 014, 14 01 001 01 030 015 y 14 01 001 030 016, en la Delegación Municipal Centro Histórico.

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 4), 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 Cambio de Uso de Suelo, para los predios identificados con las claves catastrales 14 01 001 01 030 014, 14 01 001 01 030 015 y 14 01 001 030 016, Delegación Municipal Centro Histórico, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 9**, del presente instrumento.

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

Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la persona moral “Desarrolladora Covager”, S.A.P.I. 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 “Desarrolladora Covager”, S.A.P.I. 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 “Desarrolladora Covager”, S.A.P.I. 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 9** del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos; en el entendido de que previo al cumplimiento de este resolutivo, el presente Instrumento deberá estar protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.

QUINTO. Se instruye al promotor del acto administrativo para que una vez notificado y sabedor del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo de 30 días naturales a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado.

Una vez obtenido el resultado, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2021.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **considerando 9** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la persona moral “Desarrolladora Covager”, S.A.P.I. de C.V., debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Centro Histórico y a la persona moral “Desarrolladora Covager”, S.A.P.I. de C.V....”.

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

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 a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima permitida, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 084 01 160 001, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:**

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 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.
- 3.- Los Cambios de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
- 4.- Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
- 5.- Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 22 de abril de 2019, signado por el Arquitecto Josef Jacobo Kopchinsky Libnic, en su carácter de Apoderado Legal y Administrador Único de la persona moral “K’erendahu”, S.A. de C.V., solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima permitida, para el predio identificado como Lote 1, de la manzana 10, Etapa 1, Fraccionamiento denominado “Ampliación El Refugio 3”, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **057/DAI/2019**.
- 6.- La persona moral “K’erendahu”, S.A. de C.V., a través de su Apoderado Legal, el Arquitecto Josef Jacobo Kopchinsky Libnic, acredita la propiedad del predio objeto del presente instrumento, mediante el testimonio de la Escritura Pública número 18,676, de fecha 23 de septiembre de 2013, otorgada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00455862/0005, el día 08 de noviembre de 2013, y en la cual consta la formalización del contrato de compraventa del predio en comento.

7.- A través de la Escritura Pública Número 47,727, de fecha 18 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Conrado Zuckermann Ponce, Notario Público número 105 del Estado de México, se hizo constar la constitución de la persona moral denominada "K'erendahu", S.A. de C.V., y el nombramiento del Arquitecto Josef Jacobo Kopchinsky Libnic, como Administrador Único de dicha sociedad, instrumento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Naucalpan, Estado de México, bajo el folio mercantil electrónico mercantil número 22683-7, el día 16 de mayo de 2013.

8.- A través del oficio número SAY/DAI/0629/2019, en fecha 15 de mayo de 2019, el Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 069/19, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0725/2019, recibido en fecha 11 de junio de 2019, de la cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Josef Jacobo Kopchinsky Libnic; Representante Legal de "K'ERENDAHÚ" S.A. de C.V., solicita se autorice el proyecto ejecutivo, altura total del proyecto de 38.02 metros (12 niveles), autorización para que el proyecto cuente con 228 cajones de estacionamiento, más 12 cajones adicionales para personas impedidas, y modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.0, para el lote de terreno marcado con el número 01 de la manzana 10 de la primera etapa del Fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo un desarrollo habitacional de 120 viviendas, distribuidas en 3 edificaciones de 12 niveles, con áreas complementarias para amenidades.

2. Por medio de la escritura 47,727 de fecha 18 de febrero de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Conrado Zuckermann Ponce, Notario Titular de la Notaría Pública 105 del Estado de México, comparecen los señores Josef Kopchinsky Libnic y Michelle Kopchinsky Siegal, para formalizar la constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable denominada "K'ERENDAHÚ", designando como Administrador Único al señor Josef Kopchinsky Libnic, otorgándole un poder general para pleitos y cobranzas, y actos de administración y de dominio. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico 22683-7 de fecha 16 de mayo del 2013.

3. A través de la escritura 18,676 de fecha 23 de septiembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avedaño, Notario Titular de la Notaría Pública 30 de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar el Contrato de Compraventa, que celebran de una parte "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria" S.A. de C.V. antes "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria" S. de R.L. de C.V., representada por los señores Miguel Ángel Vega Cabrera y Roberto Clemente Rocha López, y por la otra la sociedad mercantil denominada "K'rendahú" (sic) S.A. de C.V., representada por su apoderado legal el señor Josef Jacobo Kopchinsky Libnic, respecto al lote de terreno marcado con el número 01 de la manzana 10, Primera Etapa del Fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio 3". Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00455862/0005 con fecha 8 de noviembre de 2013.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, el Lote 01, Manzana 10, Primera Etapa del Fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio 3", cuenta con una superficie de 8,131.63 m² y con clave catastral 140108401160001.

4. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el Lote 01, Manzana 10, Primera Etapa del Fraccionamiento denominado "Ampliación El Refugio 3", se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

5. Posteriormente en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 30 de enero de 2018, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autorizó el Incremento de Densidad de Población para el predio identificado como Lote 1, Manzana 10, Primera Etapa del fraccionamiento "Ampliación El Refugio III", Delegación Municipal Epigmenio González, autorización que fue publicada en la Gaceta Municipal N° 61, Tomo II con fecha de 06 de febrero de 2018.

6. Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201902558 de fecha 15 de marzo de 2019, 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 una vez analizada su petición, con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de enero de 2018, publicado en la Gaceta Municipal no. 61 con fecha de 06 de febrero de 2018 y en el periódico oficial "La Sombra de Arteaga" de fecha 13 de marzo de 2018, protocolizado ante la Notaría Pública no. 30 de la Ciudad de Querétaro con fecha de 16 de marzo de 2018 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con fecha de 09 de abril de 2018; mediante el cual se aprobó el Incremento de Densidad de Población de Habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 735 Hab./Ha. (H7.35); por lo que se dictamina Factible la modificación del Dictamen de Uso de Suelo no. DUS2018 1679-A de fecha 31 de agosto de 2018, para ubicar 120 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

Señalando que debe cumplir con las condicionantes generales no. 2, 8, 9, 11, 12, 15 y 21 indicadas en el Anexo 1 de dicho dictamen, así como a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Acuerdo anteriormente mencionado, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

7. El fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, en el que se han desarrollados proyectos habitacionales generados bajo régimen en condominio, con macrolotes destinados para uso comercial y de servicios, destacando que dicho desarrollo habitacional colinda con los fraccionamientos Ampliación El Refugio, El Refugio y La Cima, desarrollados con una densidad de población similar a la asignada para el fraccionamiento Ampliación El Refugio III, en los que se desarrolla vivienda de tipo residencial medio a medio alto, con proyectos que incluyen construcciones para vivienda unifamiliar, y en algunos macrolotes con desarrollos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio.

8. De acuerdo con la petición presentada, el promotor pretende llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de tipo condominio vertical, el cual se integra por 120 viviendas distribuidas en 3 torres de 12 niveles cada una, en donde la planta baja de los edificios, así como el sótano se desarrollan dos plantas para estacionamiento con capacidad para 228 vehículos más 12 cajones para personas discapacitadas; en la parte norte del predio se contempla un edificio de amenidades, el cual consta de dos niveles más un roof garden incluyendo áreas de convivencia, gimnasio, cine, centro de negocios, salón para eventos y alberca descubierta con un módulo de baños y vestidores. El área comprendida entre los edificios de vivienda y el edificio de amenidades se proyecta como un área verde central, considerando andadores peatonales, zonas para picnic, zona para mascotas y un área de juegos infantiles.

9. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, y dado que el predio se encuentra en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), tiene asignados los siguientes parámetros: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y Altura máxima permitida de 10.50 metros o su equivalente a 3 niveles. Derivado de lo anterior y de conformidad con la petición presentada, el promotor considera la modificación a los parámetros, quedando conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	3.0	+1.2
Altura Máxima Permitida	10.50m (3 niveles)	38.02m (12 niveles)	+27.52 m (9 niveles)

10. Con base en la petición presentada para la modificación de la Altura máxima permitida de 10.50m (3 niveles) a 38.02m (12 niveles), la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Altura Máxima SEDESO/DDU/1014/2019 de fecha 05 de marzo de 2019, en el que señala que una vez analizada su petición, con base a la norma técnica de altura máxima establecida dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González y de conformidad con el proyecto presentado en el que se establecen las dimensiones y sembrados de los edificios dentro del polígono del predio en estudio, se considera Viable la altura máxima de 38.02 metros en 12 niveles y un semisótano a partir del nivel medio banquetta para los tres edificios identificados dentro del proyecto, debiendo respetar los remetimientos mínimos a partir del elemento más cercano de los edificios hacia las colindancias en línea perpendicular.

11. Respecto a la solicitud para que se autorice contar al proyecto con 228 cajones de estacionamiento, más 12 cajones adicionales para personas impedidas, de acuerdo a la información presentada, se verificó que lo solicitado con base a la información proporcionada, se encuentra dentro de los parámetros normativos y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, se debe dar cumplimiento

en las dimensiones, superficies y demás parámetros que establece el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro vigente.

12. Es de destacar que el solicitante presenta información referente al cumplimiento a diferentes condicionantes impuestas previamente en el Acuerdo de cabildo de fecha 30 de enero de 2018, referido en el antecedente 5 del presente documento, entre los cuales se cuenta con oficio DEM/2018/535 de fecha 7 de septiembre de 2018, emitido por la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, entonces Directora de Ecología Municipal, en el que señala que se tiene por cumplido el requerimiento en el Acuerdo de Cabildo por el cual se autoriza el Incremento de Densidad de Población para el predio identificado como Lote 1, Manzana 10, Primera Etapa del fraccionamiento “Ampliación El Refugio III”, es de destacar que en el citado documento emitido por la Dirección de Ecología, se hace referencia a diversos materiales que se solicitó al promovente y que se doto a dicha instancia como cumplimiento a lo citado en el Acuerdo de Cabildo.

Adicionalmente por parte del promovente se presenta documento emitido por la Operadora Querétaro Moderno, en el que se señala que de acuerdo a los requisitos solicitados por el Organismo Operador, se considera factible su solicitud de factibilidad para el predio ubicado con el número 01 de la manzana 10 de la primera etapa del Fraccionamiento denominado “Ampliación El Refugio 3”.

13. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que debido a la geometría del predio, éste cuenta con colindancia con Avenida Eurípides y con la calle Ganaderías, vialidades que se desprenden a base de carpeta asfáltica en condiciones buenas de conservación, distribuidas en un solo sentido de circulación, ambas divididas por un camellón central, contando con banquetas y guarniciones construidas de concreto las cuales se encuentran en buen estado de conservación. El predio actualmente no presenta construcción alguna en su interior; el fraccionamiento cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, careciendo de transporte público al interior del fraccionamiento, siendo la parada más cercana sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera que toda vez que el predio cuenta con una autorización previa de incremento de densidad de población y que ha ido dando cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes impuestas en la citada autorización, y al contar con un dictamen técnico de alturas emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano con base a la norma técnica de altura máxima establecida dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, se considera que el lote(sic) Lote 01 Manzana 10, ubicado en Avenida Eurípides y Ganaderías, de la Primera Etapa del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3; identificado con la clave catastral 140100139086005 y con una superficie de 8, 131.63 m², Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con condiciones para que se otorgue el incremento de altura solicitado a 38.02 metros, modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.0 y autorización para que el proyecto cuente con 228 cajones de estacionamiento, más 12 cajones adicionales para personas con capacidades diferentes, No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar o no la modificación a la normatividad solicitada, y en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El propietario del predio debe dotar de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Ventanilla única de Gestión, previo a obtener las autorizaciones correspondientes que le permitan llevar a cabo el proyecto a desarrollar y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Presentar los estudios de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo el proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio.
- Respecto a la solicitud para que se autorice contar al proyecto con 228 cajones de estacionamiento, más 12 cajones adicionales para personas impedidas, de acuerdo a la información presentada, se verificó que lo solicitado con base a la información proporcionada, se encuentra dentro de los parámetros normativos y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, se debe dar cumplimiento en las dimensiones, superficies y demás parámetros que establece el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro vigente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado la modificación a la normatividad por zonificación 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 de construcción 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 con la modificación a la normatividad por zonificación, se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación a la normatividad por zonificación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
- Respecto a la solicitud de autorización del proyecto ejecutivo presentado, este será autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, para lo cual se debe presentar el mismo, así como la información que le sea requerida por el área competente, a fin de que se lleve a cabo la revisión y análisis técnico correspondiente y en su caso se lleven a cabo las observaciones que le sean indicadas por el área técnica de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal...”

9.- De conformidad con el recibo oficial del Pago del Impuesto Predial y el Dictamen de Uso de Suelo del inmueble en análisis, así como de diversos documentos que integran el expediente, se advierte que, la clave catastral correcta del predio identificado como Lote 1, de la manzana 10, Etapa 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, es 14 01 084 011 60 001, no así como se estableció en el primer párrafo del capítulo de “Opinión Técnica”, de la Opinión Técnica relacionada en el considerando anterior la cual relaciona que la clave catastral es 140100139086005.

10.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 8**, 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.”

11.- En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, que se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.0 y Altura Máxima permitida a 38.02 metros, para el predio identificado como Lote 1, de la manzana 10, Etapa 1, con clave catastral 14 01 084 01 160 001, en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González.

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 8), del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima permitida, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 084 01 160 001, Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 8** 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 “K’erendahu”, 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 e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Una vez que la persona moral "K'erendahu", 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 8** 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 con Folio 069/19, referida en el **considerando 8** 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, 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.

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y a la persona moral denominada "K'erendahu", S.A. de C.V....".

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de julio de 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del similar de fecha 18 de diciembre de 2020, aprobado en el punto 3 del orden del día, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 27 y 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 4, 36 y 37 DE LA LEY DEL SERVICIO PÚBLICO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y SU REGLAMENTO; 2 Y 4 Y TRANSITORIO SEGUNDO DE LA LEY DE LA INDUSTRIA ELÉCTRICA; 33 FRACCIONES I, II, III, IV, V X Y XI, 34 FRACCIÓN I, INCISOS A, B, C, D Y E, DE LA LEY GENERAL DE CAMBIO CLIMÁTICO; 47 DE LA LEY DE TRANSICIÓN ENERGÉTICA; 30 FRACCIONES I, XII, XVIII Y XXIV; 38 FRACCIONES II Y III, Y 80 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL EL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO:

1. El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá realizarse sino mediante concesiones, otorgadas por el Ejecutivo Federal, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes, salvo en radiodifusión y telecomunicaciones, que serán otorgadas por el Instituto Federal de Telecomunicaciones. Las normas legales relativas a obras o trabajos de explotación de los minerales y sustancias a que se refiere el párrafo cuarto, regularán la ejecución y comprobación de los que se efectúen o deban efectuarse a partir de su vigencia, independientemente de la fecha de otorgamiento de las concesiones, y su inobservancia dará lugar a la cancelación de éstas. El Gobierno Federal tiene la facultad de establecer reservas nacionales y suprimirlas. Las declaratorias correspondientes se harán por el Ejecutivo en los casos y condiciones que las leyes prevean. Tratándose de minerales radiactivos no se otorgarán concesiones. Corresponde exclusivamente a la Nación la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, así como el servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica; en estas actividades no se otorgarán concesiones, sin perjuicio de que el Estado pueda celebrar contratos con particulares en los términos que establezcan las leyes, mismas que determinarán la forma en que los particulares podrán participar en las demás actividades de la industria eléctrica.

La citada disposición constitucional señala en su artículo 115 que, el municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia. En ese sentido, establece en su fracción III inciso b), que los municipios tendrán a su cargo el Servicio de Alumbrado Público.

2. De conformidad con lo que establecen los artículos 4, 36 y 37 de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento, que refiere que la prestación del servicio público de energía eléctrica comprende, la planeación del sistema eléctrico nacional; la generación, conducción, transformación, distribución y venta de energía eléctrica, y; la realización de todas las obras, instalaciones y trabajos que requieran la planeación, ejecución, operación y mantenimiento del sistema eléctrico nacional. En este sentido, la Secretaría de Energía considerando los criterios y lineamientos de la política energética nacional y oyendo la opinión de la Comisión Federal de Electricidad, otorgará permisos de autoabastecimiento, de cogeneración, de producción independiente, de pequeña producción o de importación o exportación de energía eléctrica. Por lo que, una vez presentadas las solicitudes de permiso de autoabastecimiento, de cogeneración, de producción independiente, de pequeña producción, de exportación o de importación, a que se refiere el artículo 36, y con la intervención de la Secretaría de Economía en el ámbito de sus atribuciones, la Secretaría de Energía, resolverá sobre las mismas en los términos que al efecto señale esta Ley.

3. En este sentido, la Ley de la Industria Eléctrica en sus artículos 2 y 4, y Transitorio Segundo, refiere que la industria eléctrica comprende las actividades de generación, transmisión, distribución y comercialización de la energía eléctrica, la planeación y el control del Sistema Eléctrico Nacional, así como la operación del Mercado Eléctrico Mayorista. El sector eléctrico comprende a la industria eléctrica y la proveeduría de insumos primarios para dicha industria. Las actividades de la industria eléctrica son de interés público. La planeación y el control del Sistema Eléctrico Nacional, así como el Servicio Público de Transmisión y Distribución de Energía Eléctrica, son áreas estratégicas. En estas materias el Estado mantendrá su titularidad, sin perjuicio de que pueda celebrar contratos con particulares en los términos de la presente Ley. El Suministro Básico es una actividad prioritaria para el desarrollo nacional. El

Suministro Eléctrico es un servicio de interés público. La generación y comercialización de energía eléctrica son servicios que se prestan en un régimen de libre competencia. Las actividades de generación, transmisión, distribución, comercialización y el Control Operativo del Sistema Eléctrico Nacional son de utilidad pública y se sujetarán a obligaciones de servicio público y universal en términos de esta Ley y de las disposiciones aplicables, a fin de lograr el cabal cumplimiento de los objetivos establecidos en este ordenamiento legal. Asimismo, el Transitorio Segundo de la ley aquí referida, refiere que los permisos y contratos de autoabastecimiento, cogeneración, producción independiente, pequeña producción, importación, exportación y usos propios continuos otorgados o tramitados al amparo de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica continuarán rigiéndose en los términos establecidos en la citada Ley y las demás disposiciones emanadas de la misma, y en lo que no se oponga a lo anterior, por lo dispuesto en la Ley de la Industria Eléctrica y sus transitorios.

4. En el artículo 33 fracciones I, II, III y IV de la Ley General de Cambio Climático, establece los objetivos de las políticas públicas para la mitigación que son, entre otros, promover la protección del medio ambiente, el desarrollo sustentable y el derecho a un medio ambiente sano a través de la mitigación de emisiones; reducir las emisiones nacionales, a través de políticas y programas, que fomenten la transición a una economía sustentable, competitiva y de bajas emisiones en carbono, incluyendo instrumentos de mercado, incentivos y otras alternativas que mejoren la relación costo- eficiencia de las medidas específicas de mitigación, disminuyendo sus costos económicos y promoviendo la competitividad, la transferencia de tecnología y el fomento del desarrollo tecnológico; promover de manera gradual la sustitución del uso y consumo de los combustibles fósiles por fuentes renovables de energía, así como la generación de electricidad a través del uso de fuentes renovables de energía; promover prácticas de eficiencia energética, el desarrollo y uso de fuentes renovables de energía y la transferencia y desarrollo de tecnologías bajas en carbono, particularmente en bienes muebles e inmuebles de dependencias y entidades de la administración pública federal centralizada y paraestatal, de las entidades federativas y de los municipios.

Asimismo, en el artículo 34 fracción I, incisos a, b, c, d y e, de la Ley referida en el considerando anterior, refiere que para reducir las emisiones, las dependencias y entidades de la administración pública federal, las Entidades Federativas y los Municipios, en el ámbito de su competencia, promoverán el diseño y la elaboración de políticas y acciones de mitigación asociadas a los sectores correspondientes, así como, la reducción de emisiones en la generación y uso de energía, considerando fomentar prácticas de eficiencia energética y promover el uso de fuentes renovables de energía; así como la transferencia de tecnología de bajas en emisiones de carbono, de conformidad con la Ley para el Aprovechamiento Sustentable de la Energía y la Ley para el Aprovechamiento de Energías Renovables y el Financiamiento para la Transición Energética. Desarrollar y aplicar incentivos a la inversión tanto pública como privada en la generación de energía eléctrica proveniente de fuentes renovables y tecnologías de cogeneración eficiente. Dichos incentivos se incluirán en la Estrategia Nacional, la Estrategia Nacional de Energía, la Prospectiva del Sector Eléctrico y en el Programa Sectorial de Energía. Establecer los mecanismos viables técnico económicamente que promuevan el uso de mejores prácticas, para evitar las emisiones fugitivas de gas en las actividades de extracción, transporte, procesamiento y utilización de hidrocarburos. Incluir los costos de las externalidades sociales y ambientales, así como los costos de las emisiones en la selección de las fuentes para la generación de energía eléctrica. Fomentar la utilización de energías renovables para la generación de electricidad, de conformidad con la legislación aplicable en la materia.

5. De conformidad en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de Transición Energética, refiere que el Ejecutivo Federal, los gobiernos de las entidades federativas, del Distrito Federal y de los Municipios, podrán firmar convenios con los integrantes de la Industria Eléctrica con objeto de que, de manera conjunta, se lleve a cabo el financiamiento de proyectos de aprovechamiento de las Energías Limpias o de Eficiencia Energética disponibles en su ámbito de competencia.

6. Que el artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro 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.

7. Que en fecha 10 de junio del 2014, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza al Presidente Municipal, al Síndico y al Secretario de Servicios Públicos Municipales para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, la constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión, con la persona moral denominada CPA Desarrollos Energéticos Sustentables, S de R.L. de C.V., y demás actos jurídicos necesarios para la implementación de un esquema de autoabastecimiento energético de suministro de energía eléctrica, para subvenir directamente sus necesidades de dicho fluido de manera eficiente y sustentable.

8. Que en fecha 11 de agosto de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo de Cabildo por el que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha del 10 de junio del 2014, resolución por el que se autoriza al Presidente Municipal, al Síndico y al Secretario de Servicios Públicos Municipales para que celebren en representación del Municipio de

Querétaro, la constitución de una Sociedad Promotora de Inversión, con la persona moral denominada CPA Desarrollos Energéticos Sustentables, S. de R.L. de C.V., y demás actos jurídicos necesarios, para la implementación de un esquema de autoabastecimiento energético de suministro de energía eléctrica, para subvenir directamente sus necesidades de dicho fluido de manera eficiente y sustentable.

9. El 24 de julio de 2018, se aprobó en Sesión de Cabildo el Acuerdo por el que se autoriza la modificación de los Acuerdos aprobados en las sesiones ordinarias celebradas en fecha 10 de junio de 2014 y 11 de agosto de 2015, en el Resolutivo Segundo del Acuerdo de mérito, se autorizó al Síndico Municipal en representación del Municipio de Querétaro, la participación social con GEOTÉRMICA PARA EL DESARROLLO, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, directamente o través de alguna de sus filiales, mediante la cesión de una acción. Lo anterior, a efecto de que el Municipio de Querétaro, pueda ser parte del esquema de autoabastecimiento. En la inteligencia de que el periodo de participación del Municipio de Querétaro en la parte Social de dicha empresa será de 17 años, contados a partir de la fecha de inicio de autoabastecimiento de energía eléctrica para el alumbrado público del Municipio de Querétaro, que estará estipulado en el contrato de Autoabastecimiento correspondiente.

10. Como consecuencia de lo anterior, el 31 de julio de 2018, se suscribió el contrato de prestación de servicios integrales para el autoabastecimiento de energía eléctrica a través de fuentes renovables entre el Municipio de Querétaro, en su carácter de socio autoabastecido y Geotérmica para el Desarrollo, SAPI DE C.V., en su carácter de productor, el cual tiene por objeto entregar en los centros de carga, energía eléctrica de acuerdo a la disponibilidad que el productor tenga, con el fin de que el socio abastecido pueda destinarla a la satisfacción de sus necesidades propias. Además, se estableció en la cláusula 3, relativa a la vigencia de dicho contrato, que iniciara en la misma fecha en que comience la operación de auto abasto, misma que no podrá ser antes del 1 de octubre de 2018 y concluirá una vez que hayan transcurrido 17 años contados a partir de dicho evento.

11. En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 18 de diciembre de 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó en el punto 3 del orden del día, la modificación al Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de julio de 2018 referido en el considerando 9 del presente acuerdo, en el cual se autorizó la modificación al contrato de prestación de servicios integrales para el autoabastecimiento de energía eléctrica, suscrito en fecha 31 de julio de 2018, quedando en los términos siguientes:

- Cláusula 3. Vigencia. A fin de que la terminación del contrato se establezca la del 31 de enero de 2035, y coincida con la terminación del permiso de autoabastecimiento de Energía Eléctrica, E/1025/AUT/2013 expedido por la Comisión Reguladora de Energía, en fecha 12 de septiembre de 2013, y que posibilite la prestación del servicio.
- Anexo 2. Numerales 1 y 2. Para que en lo subsecuente se establezca la base anual con un mínimo de 2.8 GW/h y un máximo ilimitado. Lo anterior, en virtud de las nuevas disposiciones que al respecto han emitido las autoridades federales en la materia, así como en los retrasos en los trámites y autorizaciones que corresponde atender a la Comisión Reguladora de Energía, de las cuales dependen la continuación del proyecto en una segunda etapa, trámites que se vieron afectados la suspensión de actividades y la reanudación parcial de las mismas, en virtud de la contingencia sanitaria que ha afectado a todo el país y a la comunidad internacional, ocasionada por el virus SARS-Co V2.(COVID-19).

12. Dado lo anterior, en fecha 21 de diciembre de 2020, se llevó a cabo la suscripción del Primer Convenio Modificatorio al contrato de prestación de servicios integrales para el autoabastecimiento de energía eléctrica a través de fuentes renovables entre el Municipio de Querétaro como socio autoabastecido y la empresa denominada Geotérmica para el Desarrollo S.A.P.I. de CV.

13. Por oficio QRO/DSPAA/015/2021 de fecha 25 de junio de 2021, suscrito por la Mtra. María Graciela Patiño Tello, Representante del Productor, Geotérmica para el Desarrollo, S.A.P.I. de C.V., por medio del cual remite al Director de Aseo y Alumbrado Público, de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Lic. Víctor Alí Cadena Romero, la aceptación de celebrar un Segundo Convenio Modificatorio al contrato de prestación de servicios integrales para el autoabastecimiento de energía eléctrica a través de fuentes renovables, motivo de la imposibilidad en la entrega del estado de cuenta mensual de facturación y recaudación del alumbrado público emitido por la Superintendencia Comercial Querétaro CFE Suministrador de Servicios Básicos, adjuntando para tal efecto la propuesta de las cláusulas y disposiciones que fueron afectadas y que en conjunto se acodó modificar.

14. Mediante oficio SSPM/201/2021 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 28 de junio de 2021, por medio al cual la M. en A.P. Alejandra Haro de la Torre, Secretaria de Servicios Públicos Municipales, por medio del cual solicita poner a la consideración del Honorable Ayuntamiento la propuesta de un segundo convenio modificatorio al Contrato de prestación de Servicios Integrales para el Autoabastecimiento de energía eléctrica entre el Municipio de Querétaro y la empresa Geotérmica para el Desarrollo S.A.P.I. de CV., respecto de los apartados correspondientes a las cláusulas 2, 7 y 10 que se describen en el Anexo único del presente acuerdo. La solicitud se da en virtud de que el estado de cuenta mensual emitido por la superintendencia Comercial Querétaro CFE Suministrador de Servicios Básicos es el documento que el contrato requiere para la validación de la energía entregada por "EL PRODUCTOR" y consumida por el Municipio de Querétaro, para estar en posibilidad de cumplir con los pagos de la energía recibida, así como la que en

lo subsecuente se reciba, es necesario modificar el contrato en todos los apartados en los que se hace referencia al multicitado estado de cuenta mensual. Asimismo, se considere a la Dirección de Aseo y Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, sea la encargada de realizar la validación de los documentos que se relacionan en la Cláusula 2 de la propuesta presentada. En relación a las consideraciones aquí vertidas, se formó en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número COySP/388/2021.

15. Por oficio SAY/3588/2021 suscrito por el Secretario del Ayuntamiento, por medio del cual se solicita la opinión jurídica de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, respecto de la solicitud de la Segunda modificación al contrato de mérito, en este sentido, se manifestó mediante oficio OAG/2021/478, por el que remite el análisis de riesgo, en el cual se advierte que son cuestiones técnicas administrativas de validación de energía para pago, es decir, que no existe algún riesgo legal, para lo cual deberá ser validada por el área administradora del contrato, y en su caso, de considerarlo factible, el Ayuntamiento determine lo procedente.

16. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio SAY/3732/2021, de fecha 07 de julio de 2021, el expediente referido a la Comisión de Obras y Servicios Públicos, para su estudio y consideración.

17. En base a lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Obras y Servicios Públicos, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma y en concordancia con los objetivos establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, en el Eje 4, denominado “Municipio con Calidad de vida y futuro”, Programa, Tierra de Bienestar, línea de acción 7.9, que refiere el privilegiar el uso de energías renovables para el mantenimiento de los servicios y espacios municipales, teniendo como objetivo de gobierno, mejorar la infraestructura de las obras y hacer más eficientes los servicios públicos municipales para brindar una atención de calidad a la población, que permita satisfacer sus necesidades de manera óptima, a través de la implementación de medidas para el mantenimiento permanente y el aseguramiento de su funcionalidad, por lo que en este sentido se considera viable autorizar la modificación del similar de fecha 18 de diciembre de 2020, aprobado en el punto 3 del orden del día...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 4, apartado I, inciso 1, del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“... ACUERDO:

PRIMERO. Se autoriza la modificación del similar de fecha 18 de diciembre de 2020, aprobado en el punto 3 del orden del día, en los términos precisados en el considerando 14 y anexo único que forma parte integral del presente acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a un Síndico Municipal y al Director de Aseo y Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que en representación del Municipio de Querétaro, en su carácter de socio autoabastecido, celebren un Segundo Convenio modificatorio al Contrato de prestación de Servicios Integrales para el Autoabastecimiento de energía eléctrica con la empresa Geotérmica para el Desarrollo S.A.P.I. de CV., en su carácter de socio productor, en los términos precisados en el Resolutivo Primero del presente acuerdo. Asimismo, se instruye a la Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a participar en la suscripción de la segunda modificación al contrato aquí referido.

TERCERO. Se instruye a la empresa “**GEOTÉRMICA PARA EL DESARROLLO**”, **S.A.P.I. DE C.V.**, para que a través de su Representante Legal, de cumplimiento a las obligaciones contenidas en el Contrato de Suministro de Energía Eléctrica, en la inteligencia que el incumplimiento a éstas o cualesquiera de las obligaciones establecidas a cargo del permisionario, a que se refiere el presente acuerdo, así como los demás actos jurídicos necesarios, para la implementación del autoabastecimiento energético, dará lugar a la revocación del presente Acuerdo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno del Municipio de Querétaro, para que a través de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, lleve a cabo el análisis, validación jurídica y elaboración del segundo convenio modificatorio al Contrato de prestación de servicios integrales para el autoabastecimiento de energía eléctrica a través de fuentes renovables suscrito en fecha 21 de diciembre de 2020, así como de todos aquellos documentos y actos jurídicos que sean necesarios para el cumplimiento del presente acuerdo, así mismo, remita copia a la Secretaría del Ayuntamiento, del instrumento jurídico por medio del cual se materialice la autorización del presente acuerdo, en el entendido que el documento original deberá ser resguardado por la Dirección de Aseo y Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, área operativa responsable del Contrato aquí referido, según se refiere en el considerando 14 del presente acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, dé seguimiento a las condiciones, derechos y obligaciones del presente acuerdo, asimismo, será la encargada de la vigilancia, supervisión y cumplimiento del referido contrato; por lo que se podrá allegar de las opiniones, análisis, dictámenes y documentación de otras dependencias de la administración pública municipal, que por razón de su competencia tengan injerencia en dicho tema.

SEXTO. Se ratifica el resto del contenido de los acuerdos referidos en los Considerandos 8, 9 y 11, en todo lo que no contravenga al presente Acuerdo.

TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, de la Secretaría de Finanzas, de la Secretaría General de Gobierno Municipal, a la Oficina del Abogado General, al Director de Aseo y Alumbrado Público, al Titular del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro, y al Representante Legal de la empresa "GEOTÉRMICA PARA EL DESARROLLO", S.A.P.I. DE C.V.

ANEXO ÚNICO



Propuesta de modificación al Contrato de Prestación de Servicios Integrales para el Autoabastecimiento de Energía Eléctrica a Través de Fuentes Renovables, y su Primer Convenio Modificatorio de fecha 21 de diciembre de 2020, celebrados por el Municipio de Querétaro como “Socio Autoabastecido”, y la empresa Geotérmica Para el Desarrollo, S.A.P.I. de C.V., como “El Productor”:

CLÁUSULAS QUE SE PROPONEN MODIFICAR:

CLÁUSULA 2. OBJETO

DICE	DEBE DECIR
Cláusula 2. OBJETO En los términos previstos en este Contrato, “EL PRODUCTOR” se obliga a prestar a “EL SOCIO AUTOABASTECIDO” el servicio consistente en entregar en los Centros de Carga, energía eléctrica de acuerdo a la disponibilidad que “EL PRODUCTOR” tenga, la que en todo caso no podrá ser menor a 2.8 GWh anuales y hasta 7.5 GWh anuales, o la que se consuma con los puntos de carga autorizados hasta esta fecha, con el fin de que “EL SOCIO AUTOABASTECIDO” pueda destinarla a la satisfacción de sus necesidades propias (la “Operación de Autoabasto”) de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3, fracción I y 36, fracción I de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica; y 101 y 102 de su Reglamento. “EL PRODUCTOR” se obliga a suministrar a “EL SOCIO AUTOABASTECIDO” la cantidad mínima de energía comprometida de 2.8 GWh anuales a partir del año 2021. “EL SOCIO AUTOABASTECIDO” podrá solicitar un suministro de energía mayor a 7.5 GWh cuando sus necesidades así lo acrediten, previo estudio técnico y financiero que al respecto se realice, siempre y cuando se garantice el descuento real de la tarifa sobre la que ofrece CFE. Una vez determinada la procedencia del incremento de energía porteada, “EL SOCIO AUTOABASTECIDO” lo notificará a “EL PRODUCTOR”, quien deberá darle respuesta dentro del plazo de 30 treinta días naturales siguientes a la recepción de la solicitud, precisando con toda claridad la posibilidad de incremento de la energía a suministrar; de ser factible, “LAS PARTES” acordarán los puntos de carga que se destinarán para tal efecto, y suscribirán los documentos legales que resulten necesarios para	Cláusula 2 OBJETO En los términos previstos en este Contrato, “EL PRODUCTOR” se obliga a prestar a “EL SOCIO AUTOABASTECIDO” el servicio consistente en entregar en los Centros de Carga, energía eléctrica de acuerdo a la disponibilidad que “EL PRODUCTOR” tenga, la que en todo caso no podrá ser menor a 2.8 GWh anuales y hasta 7.5 GWh anuales, o la que se consuma con los puntos de carga autorizados hasta esta fecha, con el fin de que “EL SOCIO AUTOABASTECIDO” pueda destinarla a la satisfacción de sus necesidades propias (la “Operación de Autoabasto”) de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3, fracción I y 36, fracción I de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica; y 101 y 102 de su Reglamento. “EL PRODUCTOR” se obliga a suministrar a “EL SOCIO AUTOABASTECIDO” la cantidad mínima de energía comprometida de 2.8 GWh anuales a partir del año 2021. “EL SOCIO AUTOABASTECIDO” podrá solicitar un suministro de energía mayor a 7.5 GWh cuando sus necesidades así lo acrediten, previo estudio técnico y financiero que al respecto se realice, siempre y cuando se garantice el descuento real de la tarifa sobre la que ofrece CFE. Una vez determinada la procedencia del incremento de energía porteada, “EL SOCIO AUTOABASTECIDO” lo notificará a “EL PRODUCTOR”, quien deberá darle respuesta dentro del plazo de 30 treinta días naturales siguientes a la recepción de la solicitud, precisando con toda claridad la posibilidad de incremento de la energía a suministrar; de ser factible, “LAS PARTES” acordarán los puntos de carga que se destinarán para tal efecto, y suscribirán los documentos legales que resulten necesarios para



garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se contraigan, los cuales no podrán modificar, eliminar o incrementar en forma alguna, las condiciones generales y específicas que se establecen en el presente instrumento; excepto el incremento al porcentaje de descuento de la tarifa, misma que sí podrá pactarse entre “LAS PARTES”.

En cualquier supuesto, “EL PRODUCTOR” se obliga a obtener previamente de la Comisión Reguladora de Energía, las autorizaciones respectivas que le permitan el incremento de la energía porteadada.

Con el fin de que la Energía Entregada pueda ser destinada a la satisfacción de las necesidades propias de “EL SOCIO AUTOABASTECIDO”, “EL PRODUCTOR” se obliga a:

(a) Operar y mantener la Planta Geotérmica para generar la Energía Entregada;

(b) Celebrar, mantener y, si es necesario, modificar o actualizar los Convenios CFE y el Permiso de Autoabastecimiento, para que la CFE reciba la energía eléctrica para autoabastecer a “EL SOCIO AUTOABASTECIDO”, quien la recibirá en los Centros de Carga autorizados.

(c) Realizar junto con “EL SOCIO AUTOABASTECIDO”, las aclaraciones y acciones pertinentes ante la autoridad que emite el estado de cuenta previsto en la cláusula 7 numeral 7.4 del presente instrumento, para solucionar las diferencias de la energía efectivamente entregada y consumida reconocida en el estado de cuenta, y la que hubiere sido reconocida por ICL (Intermediación de Contratos legados) a “EL PRODUCTOR”.

El inicio de la Operación de Autoabasto estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en los incisos a) y b) anteriores y a la entrega de la notificación prevista en la cláusula Cuarta del presente contrato.

En los términos previstos en este Contrato, “EL SOCIO AUTOABASTECIDO” se obliga a consumir la Energía Entregada de acuerdo a sus necesidades, durante la vigencia del presente Contrato, y a pagar a “EL

garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se contraigan, los cuales no podrán modificar, eliminar o incrementar en forma alguna, las condiciones generales y específicas que se establecen en el presente instrumento; excepto el incremento al porcentaje de descuento de la tarifa, misma que sí podrá pactarse entre “LAS PARTES”.

En cualquier supuesto, “EL PRODUCTOR” se obliga a obtener previamente de la Comisión Reguladora de Energía, las autorizaciones respectivas que le permitan el incremento de la energía porteadada.

Con el fin de que la Energía Entregada pueda ser destinada a la satisfacción de las necesidades propias de “EL SOCIO AUTOABASTECIDO”, “EL PRODUCTOR” se obliga a:

(a) Operar y mantener la Planta Geotérmica para generar la Energía Entregada;

(b) Celebrar, mantener y, si es necesario, modificar o actualizar los Convenios CFE y el Permiso de Autoabastecimiento, para que la CFE reciba la energía eléctrica para autoabastecer a “EL SOCIO AUTOABASTECIDO”, quien la recibirá en los Centros de Carga autorizados.

(c) Hacer llegar la(s) factura(s) mensual(es) de la energía eléctrica porteadada y consumida por “EL SOCIO AUTOABASTECIDO”, emitiendo una factura por cada nivel de tensión, así como la documentación siguiente para la conciliación y validación correspondiente por “EL SOCIO AUTOABASTECIDO”:

La Conciliación que corresponda al mes facturado, de la energía eléctrica facturable correspondiente al contrato de interconexión celebrado entre CFE y “EL PRODUCTOR”, firmado por éste y CFE Intermediación de Contratos legados (ICL), o el documento que en su momento sustituya CFE (ICL) o la dependencia que la sustituya en caso de que existiera algún cambio o modificación por parte del regulador, que incluya la energía porteadada por centro de carga.

Archivo en formato Excel denominado “Cálculos de cargo de Distribución”, que incluya los siguientes conceptos:



PRODUCTOR el monto que resulte de descontar el 16% dieciséis por ciento respecto a las Tarifas de Referencia.	1. Desglose de servicios porteados, RPU 2. Tipo de Tarifa 3. KW Distribución porteo. 4. Importe por cargo por distribución 5. Energía portéeada por tipo de tarifa. 6. Facturación de "EL PRODUCTOR" (Cálculo de la facturación de los servicios porteados) 7. Resumen de los servicios porteados por tipo de tarifa, demanda máxima facturable, energía facturable por tipo de tarifa, descuento aplicado. El inicio de la Operación de Autoabasto estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en los incisos a) y b) anteriores y a la entrega de la notificación prevista en la cláusula Cuarta del presente contrato. En los términos previstos en este Contrato, "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" se obliga a consumir la Energía Entregada de acuerdo a sus necesidades, durante la vigencia del presente Contrato, y a pagar a "EL PRODUCTOR" el monto que resulte de descontar el 16% dieciséis por ciento respecto a las Tarifas de Referencia.
---	--

CLÁUSULA 7. ENERGÍA ENTREGADA, FACTURACIÓN Y PAGO

7.1 Energía entregada, Facturación y Pago. La energía eléctrica efectivamente entregada por "EL PRODUCTOR" cada mes a "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" y consumida por éste, reconocida por ICL (Intermediación de Contratos legados) de la CFE, y validada en el estado de cuenta mensual que remite la Superintendencia Comercial Querétaro CFE Suministrador de Servicios Básicos al Municipio de Querétaro, servirá como base de cálculo para determinar el monto a pagar por "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" a "EL PRODUCTOR", aplicando el descuento del 16% dieciséis por ciento a la tarifa autorizada y publicada por la Comisión Reguladora de Energía y Comisión Federal de Electricidad.	7.1 Energía entregada, Facturación y Pago. La energía eléctrica efectivamente entregada por "EL PRODUCTOR" cada mes a "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" y consumida por éste, reconocida por ICL (Intermediación de Contratos legados) de la CFE, conciliada y validada por "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" a través del Administrador del Contrato, persona titular de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, servirá como base de cálculo para determinar el monto a pagar por "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" a "EL PRODUCTOR", aplicando el descuento del 16% dieciséis por ciento a la tarifa autorizada y publicada por la Comisión Reguladora de Energía y Comisión Federal de Electricidad.
7.2 Facturación	7.2 Facturación



“EL PRODUCTOR” entregará mensualmente a **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** la facturación durante los primeros 15 (quince) días de cada Mes, a partir del siguiente Mes de la entrada en Operación de Autoabasto. Cada factura deberá cumplir con los requisitos fiscales y se acompañará de un desglose en donde se indique la Energía Entregada por cada uno de los Centros de Carga de **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”**. La factura deberá precisar la cantidad de energía porteadada en baja tensión y la tarifa que le corresponda; la cantidad de energía porteadada en media tensión y la tarifa que le corresponda, así como el descuento respectivo.

El total de la Energía Entregada y consumida que ampare la factura, debe coincidir con el que se contenga en el informe mensual que emita la Superintendencia Comercial Querétaro CFE Suministrador de Servicios Básicos, a **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”**.

7.4 Fecha, Lugar de Pago y Moneda

“EL SOCIO AUTOABASTECIDO” pagará a **“EL PRODUCTOR”** la energía efectivamente entregada y consumida, la cual debe ser validada por **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** con el estado de cuenta mensual de la facturación y recaudación del Alumbrado Público, que remite la Superintendencia Comercial Querétaro CFE Suministrador de Servicios Básicos al Municipio de Querétaro.

“EL SOCIO AUTOABASTECIDO” no realizará el pago de la o las factura presentadas por **“EL PRODUCTOR”**, cuando haya diferencias entre la energía que amparen las mismas y la que se reconozca como efectivamente consumida en el estado de cuenta que emita la Superintendencia Comercial Querétaro CFE Suministrador de Servicios Básicos al Municipio de Querétaro.

“EL SOCIO AUTOABASTECIDO” será el responsable de obtener de la Superintendencia Comercial Querétaro CFE Suministrador de Servicios Básicos, el estado de cuenta mensual de la facturación y recaudación del Alumbrado Público, del cual hará llegar una copia a **“EL PRODUCTOR”** dentro de los 5 días hábiles siguientes a

“EL PRODUCTOR” entregará mensualmente a **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** la facturación durante los primeros 15 (quince) días de cada Mes, a partir del siguiente Mes de la entrada en Operación de Autoabasto. Cada factura deberá cumplir con los requisitos fiscales y se acompañará de un desglose en donde se indique la Energía Entregada por cada uno de los Centros de Carga de **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”**. La factura deberá precisar la cantidad de energía porteadada en baja tensión y la tarifa que le corresponda; la cantidad de energía porteadada en media tensión y la tarifa que le corresponda, así como el descuento respectivo.

El total de la Energía Entregada y consumida que ampare la factura, debe ser conciliada y validada por **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** a través del Administrador del Contrato, persona titular de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro.

7.4 Fecha, Lugar de Pago y Moneda

“EL SOCIO AUTOABASTECIDO” pagará a **“EL PRODUCTOR”** la energía efectivamente entregada y consumida, la cual debe ser conciliada y validada por **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** a través del Administrador del Contrato, persona titular de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro.

“EL SOCIO AUTOABASTECIDO” no realizará el pago de la o las factura presentadas por **“EL PRODUCTOR”**, cuando haya diferencias entre la energía que amparen las mismas y la que se reconozca como efectivamente consumida conforme a la conciliación y validación que realice **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”**.

“EL SOCIO AUTOABASTECIDO” será el responsable de conciliar y validar la energía entregada y consumida a través del Administrador del Contrato, persona titular de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Querétaro, con los documentos e información que debe entregarle **“EL PRODUCTOR”** y que se relacionan en la Cláusula 2. inciso c) de este



su recepción, mismo que podrá remitir por correo electrónico a la cuenta correspondiente al Contacto de Atención a Socios.

Si dentro de los 30 días naturales posteriores a la fecha de presentación de la factura que hiciera **"EL PRODUCTOR"** a **"EL SOCIO AUTOABASTECIDO"**, éste no hubiera recibido el estado de cuenta que se establece en el párrafo inmediato anterior, pagará el importe de la factura correspondiente, obligándose **"LAS PARTES"** a que si una vez recibido el estado de cuenta mensual de la facturación y recaudación del Alumbrado Público, del mismo se desprenden diferencias en el monto de la energía efectivamente entregada y consumida o la tarifa aplicada, se harán los ajustes correspondientes y las diferencias en favor de **"EL SOCIO AUTOABASTECIDO"** se descontarán en la factura inmediata siguiente.

Todos los pagos que se establecen en **"EL CONTRATO"** y el presente convenio modificatorio se harán en pesos mexicanos. **"EL PRODUCTOR"** notificará a **"EL SOCIO AUTOABASTECIDO"** por escrito, los datos correspondientes a la cuenta bancaria donde se habrán de realizar los pagos de conformidad con lo previsto en dichos instrumentos jurídicos.

7.5 Retrasos y Pagos Indebidos

En caso de realizar el pago por la energía efectivamente suministrada en fecha posterior a la Fecha Límite de Pago, **"EL SOCIO AUTOABASTECIDO"** cubrirá a **"EL PRODUCTOR"** un cargo financiero, el cual equivaldrá a la cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto, un interés mensual tomando como referencia la tasa TIIE vigente en el momento del cálculo, desde la fecha en que se debió realizar el pago hasta el día en que efectivamente se realice el mismo.

En el supuesto de que **"EL SOCIO AUTOABASTECIDO"** realice un pago por una cantidad mayor a la que debió pagar, de conformidad con el presente Contrato, dicha cantidad excedente será considerada por **"LAS**

instrumento.

Si transcurridos 15 días naturales posteriores a la fecha de presentación de la o las facturas por parte de **"EL PRODUCTOR"**, junto con la información y documentos que se establecen en Cláusula 2 inciso c) de este instrumento, **"EL SOCIO AUTOABASTECIDO"** no hubiere conciliado y validado la energía que ampara la facturación por causas imputables al mismo, pagará el importe de la o las facturas correspondientes, obligándose **"LAS PARTES"** a que si una vez conciliadas y validadas se desprenden diferencias en el monto de la energía efectivamente entregada y consumida o la tarifa aplicada, se harán los ajustes correspondientes y las diferencias en favor de **"EL SOCIO AUTOABASTECIDO"** se descontarán en la factura inmediata siguiente.

Si la falta de conciliación o validación fuera atribuible a **"EL PRODUCTOR"** por no entregar la documentación o información que se le requiera, el pago de las facturas se realizará hasta que haya cumplido con todo lo solicitado.

Todos los pagos que se establecen en **"EL CONTRATO"** y el presente convenio modificatorio se harán en pesos mexicanos. **"EL PRODUCTOR"** notificará a **"EL SOCIO AUTOABASTECIDO"** por escrito, los datos correspondientes a la cuenta bancaria donde se habrán de realizar los pagos de conformidad con lo previsto en dichos instrumentos jurídicos.

7.5 Retrasos y Pagos Indebidos

En caso de realizar el pago por la energía efectivamente suministrada en fecha posterior a la Fecha Límite de Pago, **"EL SOCIO AUTOABASTECIDO"** cubrirá a **"EL PRODUCTOR"** un cargo financiero, el cual equivaldrá a la cantidad que resulte de aplicar al saldo insoluto, un interés mensual tomando como referencia la tasa TIIE vigente en el momento del cálculo, desde la fecha en que se debió realizar el pago hasta el día en que efectivamente se realice el mismo.

En el supuesto de que **"EL SOCIO AUTOABASTECIDO"** realice un pago por una cantidad mayor a la que debió pagar, de conformidad con el presente Contrato, dicha cantidad excedente será considerada por **"LAS**



PARTES” como pago en exceso y será descontada en la factura subsecuente.

En el caso de que la energía efectivamente entregada por **“EL PRODUCTOR”** al **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** no se pague en términos del presente Contrato, **“EL PRODUCTOR”** previo aviso por escrito que deberá presentar a **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”**, después de los 20 (veinte) días hábiles posteriores al reconocimiento de la energía efectivamente entregada, en el Estado de Cuenta que emita la Superintendencia Comercial Querétaro, CFE, Suministrador de Servicios Básicos, podrá suspender el suministro de energía eléctrica a **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”**, sin perjuicio de estar en posibilidad de ejercer el derecho a que se refiere la Cláusula 15.2 de este Contrato.

PARTES” como pago en exceso y será descontada en la factura subsecuente.

En el caso de que la energía efectivamente entregada por **“EL PRODUCTOR”** al **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** no se pague en términos del presente Contrato, **“EL PRODUCTOR”** previo aviso por escrito que deberá presentar a **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”**, después de los 15 (quince) días hábiles posteriores a la conciliación y validación realizada por **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”**, podrá suspender el suministro de energía eléctrica a **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”**, sin perjuicio de estar en posibilidad de ejercer el derecho a que se refiere la Cláusula 15.2 de este Contrato.

7.6 Controversias sobre Facturas

En caso de que exista alguna controversia respecto del monto de las facturas que presente **“EL PRODUCTOR”**, **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** no pagará el monto controvertido hasta que éste haya sido resuelta de conformidad entre **“LAS PARTES”**, previa la validación de energía efectivamente entregada y consumida, en términos de lo dispuesto en el numeral 7.4 de la presente cláusula.

Para que **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** pueda realizar el pago de la cantidad que no esté sujeto a controversia, **“EL PRODUCTOR”** substituirá la factura por una en la que se contenga ésta, y si una vez resueltas las diferencias hubiere un saldo en favor de **“EL PRODUCTOR”**, éste presentará una factura complementaria por la cantidad que corresponda.

Cada factura se considerará como definitiva cuando **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** no hubiera notificado objeción alguna a **“EL PRODUCTOR”**, dentro de los 20 veinte días hábiles siguientes a la recepción del Estado de Cuenta establecido en el numeral 7.4 de la presente cláusula, en el que se reconozca la cantidad de energía efectivamente entregada y consumida.

7.6 Controversias sobre Facturas

En caso de que exista alguna controversia respecto del monto de las facturas que presente **“EL PRODUCTOR”**, **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** no pagará el monto controvertido hasta que éste haya sido resuelta de conformidad entre **“LAS PARTES”**, previa la validación de energía efectivamente entregada y consumida, en términos de lo dispuesto en el numeral 7.4 de la presente cláusula.

Para que **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** pueda realizar el pago de la cantidad que no esté sujeto a controversia, **“EL PRODUCTOR”** substituirá la factura por una en la que se contenga ésta, y si una vez resueltas las diferencias hubiere un saldo en favor de **“EL PRODUCTOR”**, éste presentará una factura complementaria por la cantidad que corresponda.

Cada factura se considerará como definitiva cuando **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”** no hubiera notificado objeción alguna a **“EL PRODUCTOR”**, dentro de los 20 veinte días hábiles siguientes a la recepción de la Factura, documentos e información establecidos en la cláusula 2 del presente instrumento jurídico.

CLÁUSULA 10. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.



10.3 Rescisión del Contrato

“EL SOCIO AUTOABASTECIDO” podrá rescindir **“EL CONTRATO”** en caso de actualizarse el incumplimiento injustificado por parte de **“EL PRODUCTOR”**, a cualquiera de las obligaciones adquiridas en este contrato y sus modificatorios.

En este supuesto, **“LAS PARTES”** se someten al siguiente procedimiento:

- I. El Administrador de **“EL CONTRATO”** asignado por **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”**, presentará escrito ante la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, o ante la Dependencia que derivado de una futura reestructura orgánica la sustituya, en el que informe del incumplimiento de la o las obligaciones contractuales a cargo de **“EL PRODUCTOR”**, expresando con toda precisión en qué consiste el incumplimiento, y aportando las pruebas que en su caso lo acredite.
- II. El titular de la Oficina del Abogado General o de la Dependencia que derivado de una futura reestructura orgánica la sustituya, le comunicará por escrito a **“EL PRODUCTOR”** el presunto incumplimiento en que hubiere incurrido, para que en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente de la notificación personal, exponga lo que a su derecho convenga y aporte, en su caso, las pruebas que estime pertinentes;
- III. Las formalidades previstas para el ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas ofrecidas por las partes, se atenderá conforme a lo previsto en el Título Tercero, Capítulo Octavo, Secciones Primera y Segunda de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; desahogadas las pruebas ofrecidas, quedarán los autos originales a disposición de las partes, por un plazo común de cinco días hábiles, para que aleguen lo que a su derecho convenga;
- IV. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, y dentro de un plazo de 10 días hábiles, el titular de la dependencia

10.3 Rescisión del Contrato

“EL SOCIO AUTOABASTECIDO” podrá rescindir **“EL CONTRATO”** en caso de actualizarse el incumplimiento injustificado por parte de **“EL PRODUCTOR”**, a cualquiera de las obligaciones adquiridas en este contrato y sus modificatorios.

En este supuesto, **“LAS PARTES”** se someten al siguiente procedimiento:

- I. El Administrador de **“EL CONTRATO”** asignado por **“EL SOCIO AUTOABASTECIDO”**, presentará escrito ante la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, o ante la Dependencia que derivado de una futura reestructura orgánica la sustituya, en el que informe del incumplimiento de la o las obligaciones contractuales a cargo de **“EL PRODUCTOR”**, expresando con toda precisión en qué consiste el incumplimiento, y aportando las pruebas que en su caso lo acredite.
- II. El titular de la Oficina del Abogado General o de la Dependencia que derivado de una futura reestructura orgánica la sustituya, le comunicará por escrito a **“EL PRODUCTOR”** el presunto incumplimiento en que hubiere incurrido, para que en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente de la notificación personal, exponga lo que a su derecho convenga y aporte, en su caso, las pruebas que estime pertinentes;
- III. Las formalidades previstas para el ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas ofrecidas por las partes, se atenderá conforme a lo previsto en el Título Tercero, Capítulo Octavo, Secciones Primera y Segunda de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; desahogadas las pruebas ofrecidas, quedarán los autos originales a disposición de las partes, por un plazo común de cinco días



señalada en el punto i., de esta cláusula, emitirá la resolución que corresponda respecto de la rescisión de "EL CONTRATO", considerando los argumentos y pruebas que se hubieren hecho valer. La determinación de dar o no por rescindido "EL CONTRATO" deberá ser debidamente fundada, motivada y notificada a "EL PRODUCTOR". V. De resolverse la rescisión de "EL CONTRATO", "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" formulará el finiquito correspondiente, en donde hará constar los pagos que en su caso estuvieren pendientes, por concepto de energía efectivamente recibida y consumida, previamente validada y reconocida por el Estado de Cuenta que emita la Superintendencia Comercial Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad, Suministrador de Servicios Básicos, así como la forma de su pago. VI. El Titular de la Oficina del Abogado General o de la Dependencia que derivado de una futura reestructura orgánica la sustituya, requerirá a "EL PRODUCTOR" a través de la resolución de rescisión que emita, de la devolución de la Garantía en los términos dispuestos por la Cláusula 11 once de este instrumento legal. VII. De resolverse procedente la Rescisión a "EL PRODUCTOR", éste deberá compensar a "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" con la cantidad equivalente al descuento total que hubiere obtenido "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" por la energía comprometida en el ejercicio fiscal correspondiente, desde el día en que se generó el incumplimiento; si la rescisión se resolviera en un ejercicio fiscal posterior, la energía que corresponda a éste también deberá considerarse en la compensación que deberá otorgar "EL PRODUCTOR"; adicionalmente deberá devolver la garantía, actualizada y en los términos de lo dispuesto en la citada cláusula 11 once. VIII. El procedimiento de rescisión previsto en el presente numeral, deberá sujetarse a las formalidades y términos establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; debiendo aplicarse de	hábiles, para que aleguen lo que a su derecho convenga; IV. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, y dentro de un plazo de 10 días hábiles, el titular de la dependencia señalada en el punto i., de esta cláusula, emitirá la resolución que corresponda respecto de la rescisión de "EL CONTRATO", considerando los argumentos y pruebas que se hubieren hecho valer. La determinación de dar o no por rescindido "EL CONTRATO" deberá ser debidamente fundada, motivada y notificada a "EL PRODUCTOR". V. De resolverse la rescisión de "EL CONTRATO", "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" formulará el finiquito correspondiente, en donde hará constar los pagos que en su caso estuvieren pendientes, por concepto de energía efectivamente recibida y consumida, previamente validada y reconocida por "EL SOCIO AUTOABASTECIDO", así como la forma de su pago. VI. La persona Titular de la Oficina del Abogado General o de la Dependencia que derivado de una futura reestructura orgánica la sustituya, requerirá a "EL PRODUCTOR" a través de la resolución de rescisión que emita, de la devolución de la Garantía en los términos dispuestos por la Cláusula 11 once. VII. De resolverse procedente la Rescisión a "EL PRODUCTOR", éste deberá compensar a "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" con la cantidad equivalente al descuento total que hubiere obtenido "EL SOCIO AUTOABASTECIDO" por la energía comprometida en el ejercicio fiscal correspondiente, desde el día en que se generó el incumplimiento; si la rescisión se resolviera en un ejercicio fiscal posterior, la energía que corresponda a éste también deberá
---	---



manera supletoria en los no previsto en la citada Ley, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro y la **Ley de Enjuiciamiento de lo Contencioso Administrativo del Estado de Querétaro**.

En caso de terminación y/o rescisión del presente Contrato, las disposiciones tales como la confidencialidad, liquidación de adeudos, y aquéllas que por su naturaleza e intención impliquen cualquier derecho y obligación inherente a la naturaleza de **"EL CONTRATO"**, deberán subsistir a la terminación o rescisión de **"EL CONTRATO"**, por un plazo mínimo de 5 cinco años, contados a partir de la fecha de terminación o de la resolución de la rescisión.

considerarse en la compensación que deberá otorgar **"EL PRODUCTOR"**; adicionalmente deberá devolver la garantía, actualizada y en los términos de lo dispuesto en la citada cláusula 11 once.

VIII. El procedimiento de rescisión previsto en el presente numeral, deberá sujetarse a las formalidades y términos establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; debiendo aplicarse de manera supletoria en los no previsto en la citada Ley, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro y la **Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo del Estado de Querétaro**.

En caso de terminación y/o rescisión del presente Contrato, las disposiciones tales como la confidencialidad, liquidación de adeudos, y aquéllas que por su naturaleza e intención impliquen cualquier derecho y obligación inherente a la naturaleza de **"EL CONTRATO"**, deberán subsistir a la terminación o rescisión de **"EL CONTRATO"**, por un plazo mínimo de 5 cinco años, contados a partir de la fecha de terminación o de la resolución de la rescisión.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 9 FOJAS ÚTILES EL 14 DE JULIO DE 2021, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO."

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de junio del 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 3, Apartado III, Inciso 11, del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de marzo del año 2021, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, 93 AL 101, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73, Y 75 FRACCIÓN XXIV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23, 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 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, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 3, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que la representación legal del Municipio corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través del síndico o delegándola a favor de terceros, mediante acuerdo expreso.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 93 al 101, lo relativo a los bienes municipales y la manera en que éstos se conforman, así como la integración del patrimonio de los municipios, mismo que se constituye de los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.
5. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de octubre del 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Permuta del inmueble propiedad particular, con clave catastral 14 01 001 37 124 001, por tres inmuebles propiedad municipal identificados con las claves catastrales 14 02 118 01 056 014, 14 02 118 01 108 003 y 14 01 001 28 471 071, así como la asignación de uso de suelo; mismo que fue modificado en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de marzo del año 2021; publicados en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, el día 03 de noviembre del año 2020, Año II, Número 66, Tomo III; así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Número 88, Tomo CLIII, el día 13 de noviembre del año 2020, y en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, el día 30 de marzo del año 2021, Año III, Número 81, Tomo II; así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Número 27, Tomo CLIV, el día 2 de abril del año 2021, respectivamente.
6. Que con fecha 12 de abril del año 2021, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por el C. Jaime Ignacio Septién Crespo, representante legal de “Alimentos para la Vida” I.A.P., a través del cual solicita la modificación del Acuerdo autorizado en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 9 de marzo del año 2021, requiriendo que al predio permutado ubicado en Avenida del Parque, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 354 208, cuente con un uso de

suelo habitacional y de servicios con densidad de 600 hab./ha., con los parámetros normativos establecidos para el uso de suelo H6 en la tabla de normatividad por zonificación, solicitud que es atendida dentro del expediente **116/DAI/2020**.

7. Que a través de la escritura pública número 24,779, de fecha 17 de septiembre del año 2009, pasada ante la fe del licenciado Roberto Loyola Vera, titular de la notaría pública número 35, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la propiedad del lote 2, manzana 6, del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, del que se desprende la fracción II, de 8,594.19 m2, motivo del acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de marzo del año 2021, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 343878/0002, el día 21 de mayo del año 2010.

8. Que a través de la escritura pública número 40,980, de fecha 16 de diciembre del año 2020, pasada ante la fe del licenciado José María Hernández Ramos, notario público titular de la notaría número 25, de la ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, se protocoliza la subdivisión del lote 2, manzana 6, del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, de la que se desprende la fracción II, con superficie de 8,594.19 m2, motivo del acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de marzo del año 2021, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 637545/1, el día 10 de febrero del año 2021.

9. Derivado de las manifestaciones realizadas por el solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/494/2021, de fecha 15 de abril del año 2021, solicita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible sus consideraciones a la pretensión planteada, haciéndose constar que las mismas ya habían sido solicitadas a través del oficio SAY/DAI/0200/2020, de fecha 11 de febrero del año 2021.

10. Que a través del oficio DDU/COU/2713/2021, signado por el arquitecto Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano, señala que en relación a la petición signada por el C. Jaime Ignacio Septién Crespo, representante legal de “Alimentos para la Vida” I.A.P., la Secretaría de Desarrollo Sostenible considera que el predio ubicado en la Avenida del Parque del Fraccionamiento Puertas de San Miguel, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 354 208, cuenta con condiciones para que se autorice el uso de suelo habitacional y de servicios con densidad de población de 600 hab./ha., así como los parámetros normativos para el uso H6, siendo el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.4, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.2, y Altura de 28.00 metros u 8 niveles, toda vez que los parámetros solicitados corresponden al uso asignado en el Acuerdo de Cabildo celebrado con fecha 9 de marzo de 2021.

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia, así como las manifestaciones hechas por las dependencias municipales competentes, 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 presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/3257/2021, de fecha 16 de junio del 2021, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. En ejercicio de las facultades que le asisten a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, contempladas en el artículo 38 fracciones VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se considera viable la modificación de su similar, aprobado en el Punto 3, Apartado III, Inciso 11, del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de marzo del año 2021.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio del 2021, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 10, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación de su similar, aprobado en el Punto 3, Apartado III, Inciso 11, del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de marzo del año 2021, de conformidad a lo establecido en el considerando 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la asignación de los parámetros normativos al predio propiedad municipal identificado con clave catastral 14 01 001 28 354 208, de conformidad con el considerando 10 del presente Acuerdo.

TERCERO. Se dejan subsistentes las obligaciones establecidas en el Acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de octubre del 2020, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 8, del orden del día, así como las obligaciones establecidas en el Acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de marzo del año 2021, que no hayan sido modificadas por el presente Acuerdo.

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

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

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

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 publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Oficina del Abogado General, Dirección de Catastro, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor y a la persona moral denominada “Alimentos para la Vida” I.A.P. a través de su Representante Legal.

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

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de julio de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que No Se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 09 010 293, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el cual a la letra señala:

“...CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 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 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.

4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

5. 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.

6. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento, el día 30 de octubre del año 2019, signado por los ciudadanos Francisco Manuel Díaz García y María del Carmen García Canteli, se solicita el cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Avenida Revolución número 102, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, radicándose en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 195/DAI/2019.

7. Se acredita la propiedad del predio mediante la Escritura Pública número 86,626, de fecha 25 de febrero de 2015, pasada ante la fe del licenciado Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 7, de esta ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, donde se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio; 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 inmobiliario 498335/5, en fecha 16 de abril de 2015.

7.1. Posteriormente, mediante la Escritura Pública número 87,498, de fecha 14 de junio de 2015, pasada ante la fe del licenciado Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 7, de esta ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la cancelación de reserva de dominio del contrato de compraventa antes señalado; 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 inmobiliario 498335/7, en fecha 11 de agosto de 2015.

8. Mediante la Escritura Pública número 33,404, de fecha 2 de julio de 2019, pasada ante la fe de la Licenciada Mariana Sandoval Igartúa, Notaria Pública Titular de la Notaría Pública número 33, del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, se acredita la ratificación de contenido y firmas del contrato de arrendamiento celebrado entre los ciudadanos Francisco Manuel Díaz García, María del Carmen García Canteli, Santiago Avelino Pérez Fernández, y por otra parte "Nueva WAL MART de México" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

9. A través del oficio número SAY/DAI/118/2020, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 046/20, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0539/2020, recibido en fecha 28 de octubre de 2020, de la cual se desprende lo siguiente:

"...

OPINION TECNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Avenida Revolución N° 102, con superficie de 6,698.89 m2, identificado con la clave catastral 14 01 001 09 010 293, Colonia Felipe carrillo Puerto; Delegación Municipal Felipe carrillo Puerto, al haber no dar cumplimiento a la autorización otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano respecto al proyecto autorizado por la autoridad municipal y al incumplir con la normatividad y reglamentación aplicable al mismo, se considera que no es posible se otorgue el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) a uso Comercial y de Servicios (CS), No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones el otorgamiento o no del cambio de uso de suelo solicitado..."

10. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por lo que, es aplicable al asunto, el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo en fecha 11 de diciembre de 2007, el cual se encuentra publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1 de abril de 2008, e 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 de plan parcial 11/2, en fecha 22 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 47, segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

11. Por lo que, una vez recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 046/20, 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/3733/2021 de fecha 7 de julio 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. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten, y de conformidad a lo señalado en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por los ciudadanos Francisco Manuel Díaz García y María del Carmen García Canteli, de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Avenida Revolución número 102, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con el fin de instalar 28 locales comerciales y una tienda de autoservicio con venta de bebidas alcohólicas.

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

Analizada la Opinión Técnica número 046/20, de fecha 28 de octubre de 2020, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que considera como técnicamente No Viable, el cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Avenida Revolución número 102, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con el Plan Parcial de la Delegación correspondiente, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de julio de 2021, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 10, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO:

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 09 010 293, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; de conformidad con la Opinión Técnica citada en el Considerando 9 del presente Instrumento.

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

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se instruye la publicación del presente Acuerdo, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

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, Dirección de Desarrollo Urbano, al titular de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y notifíquese a los ciudadanos Francisco Manuel Díaz García y María del Carmen García Canteli.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE JULIO 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 Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Lomas del Pedregal, Sección 2”, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor**, el que textualmente 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 FRACCIÓN VIII, 8 FRACCIÓN VIII, 9 FRACCIÓN XI, ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN 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 CÓDIGO 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 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 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 irregular 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 2", ubicado en la Fracción 3 de la sub-fracción 2, de la Fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, éste 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 2", ubicado en la Fracción 3 de la sub-fracción 2, de la Fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1 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/492/2020, solicita la Regularización, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Nomenclatura, y la Venta provisional de Lotes del Asentamiento Humano Irregular denominado "Lomas del Pedregal, Sección 2", el cual se ubica en la fracción 3, resultante de la sub-fracción 2 de la fracción 2, parcela 113 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose el expediente 80/DFOS Folder 2, en la Secretaría del Ayuntamiento.
- 14.** Se acredita la propiedad del predio mediante la Escritura Pública 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, mediante el contrato de compraventa a favor de "El Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro", del predio denominado "Lomas del Pedregal, Sección 2"; la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio real número 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 Lomeli Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 30, de Esta demarcación, 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, inscrita 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/1610/2020, 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/454/2021, de fecha 01 de junio de 2021, el Estudio Técnico número ET-F/004/2021, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio número SEDESOQ/SV/160/2021, 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 2"**, ubicado en la fracción 3 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, identificado con clave catastral **140100128467232** y una superficie de 15,293.33 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 Osores 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 verificó 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 2", en el cual se determina que cuenta con servicios de Electrificación y Alumbrado Público parcialmente, Red de Agua Potable, Red de Drenaje Público 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 2" 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 Certificado de fecha 21 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 7934/2020 para el inmueble con folio: 342000 de la fracción 3, 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 15293.336 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/3274/2020 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 55 viviendas.
13. El Director de Participación y Concertación de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, mediante folio SEDESOQ/SAV/PRAHI/148/2020, hace Constar que el Asentamiento Humano Irregular denominado "Lomas del Pedregal, Sección 2", ubicado en la Parcela 113 Z-1 P1/2 fracción 3, 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 2", de fecha 20 de octubre de 2020.
15. Mediante oficio número SEDESOQ/SAV/555/2019, la Lic. Diana Yadira Pérez Mejía en su carácter de Subsecretaría 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 2", ubicado en la fracción 3, 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 Osos Sotomayor de esta ciudad.

16. Derivado de dicha solicitud, mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/1329/2019 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 2"**, ubicado en la fracción 3, 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 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 2", se desglosan de la siguiente manera:

ASENTAMIENTO HUMANO "LOMAS DEL PEDREGAL, SECCIÓN 2"				
CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
SUPERFICIE HABITACIONAL	10,776.80	70.47%	55	55
ÁREA DE AFECTACIÓN	104.27	0.68%	0	0
SUPERFICIE VIAL	4,412.26	28.85%	0	0
TOTAL DEL ASENTAMIENTO (DESARROLLO)	15,293.33	100.00%	55	55

17. Por lo anterior, se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 2", la superficie de **4,412.26 m²**, 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. 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 Grande
- Loma Escarpada
- Avenida Plan de San Luis

19. 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, que es una 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 Grande
- Loma Escarpada
- Avenida Plan de San Luis

20. 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.

ASENTAMIENTO HUMANO "LOMAS DEL PEDREGAL, SECCIÓN 2"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 737.57	\$ 73.48	
Loma Grande	154.90	\$737.57	\$367.40	\$1,104.97

Loma Escarpada	153.80	\$737.57	\$367.40	\$1,104.97
Avenida Plan de San Luis	96.10	\$0.00	\$661.32	\$661.32
TOTAL				\$2,871.26

(Dos ochocientos setenta y uno pesos 26/100 M. N.)

21. 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.

22. 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 Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 2", las siguientes cantidades:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DEL ASENTAMIENTO

Superficie Vendible Habitacional	10,776.80 m2 x	\$10.425	\$ 112,348.14
TOTAL			\$ 112,348.14

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

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 al Dictamen Técnico por la Autorización de Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 2", 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 2"**, ubicado en la fracción 3, 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 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 de la manzana 01, 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 m², 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 2"**, ubicado en la fracción 3, 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 2"**, ubicado en la fracción 3, 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 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 2"**, ubicado en la fracción 3, 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 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 **4,412.26 m²** 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 Grande
- Loma Escarpada
- 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 2", el monto indicado en el Antecedente 22 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 2", 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 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 2", monto indicado en el Antecedente 24 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 la Regularización, Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Lomas del Pedregal, Sección 2", delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio del 2021, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 13, 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 2", Delegación Municipal Félix Osores 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 2", ubicado en la Fracción 3 de la sub-fracción 2, de la Fracción 2 de la Parcela 113 Z-1 P1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

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 denominada "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 2", 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, y en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y la Asociación Civil Asociación de Colonos Pedregal Carrillo, A.C., realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión a título gratuito de la superficie de 4,412.26 m2, 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 20, 22, 23 y 24 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.”

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

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 Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, en el punto 4, apartado IV, inciso 21 del Orden del Día**, 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, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Que asimismo según lo que establecen los artículos 1, 2 y 3, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Municipio dentro de los límites de su territorio tiene la potestad para normar las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su Competencia, así como para establecer las autoridades y sus órganos de gobierno de conformidad con el orden constitucional y dicho precepto legal, asimismo están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio cuya representación legal corresponde al Ayuntamiento.
4. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano.
5. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta en Donación, una fracción con superficie de 21,405.59 m2, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
6. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 12 de mayo del año 2021, el ciudadano Guillermo Celis López, representante Legal, de la persona moral denominada “ESTRATEGIA OPERATIVA DE NEGOCIOS, S.A.P.I de C.V.”, solicita la modificación del Acuerdo señalado en el considerando que antecede, respecto a la nomenclatura de los lotes autorizados a donar, analizándose tal petición dentro del expediente número **156/DAI/2017**.
7. De conformidad con el considerando anterior, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/FC/375/2021, de fecha 27 de abril de 2021, se otorga el visto bueno referente al proyecto de lotificación y nomenclatura del Fraccionamiento que pretenden denominar “Distrito Meseta”, ubicado en la fracción 2, del predio “La Colmena”, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Sur Poniente Km. 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 211,449.71, identificado con clave catastral 14 01 001 30 144 001, quedando de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTO "DISTRITO MESETA"				
CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES				
USO	SUPERFICIE	%	NO. LOTES	VIVIENDAS
HABITACIONAL	80,056.24 m ²	37.86 %	17	2196
COMERCIAL	1,880.27 m ²	0.89 %	1	
COMERCIAL Y SERVICIOS	59,808.97 m ²	28.29 %	6	
ÁREA VERDE, PLAZAS Y ESPACIOS ABIERTOS	10,833.10 m ²	5.12 %	4	
EQUIPAMIENTO	10,572.49 m ²	5.00 %	1	
INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA Y PLUVIAL	6,768.87 m ²	3.20 %	7	
SERVIDUMBRE	4,164.45 m ²	1.97 %	3	
ÁREA DE RESTRICCIÓN	1,381.71 m ²	0.65 %	1	
RESERVA DEL PROPIETARIO	94.79 m ²	0.04 %	1	
VIALIDADES	35,888.82 m ²	16.97 %	0	
PREDIO TOTAL	211,449.71 m²	100.00 %	41	2196

8. Derivado de la revisión del Plano del Visto Bueno de lotificación y nomenclatura autorizado a través del oficio SEDESO/DDU/COU/FC/375/2021 y de la solicitud del ciudadano Guillermo Celis López, representante Legal, de la persona moral denominada "ESTRATEGIA OPERATIVA DE NEGOCIOS, S.A.P.I de C.V.", se desprende que la superficie de 21,405.59 m², autorizada en el Acuerdo de Cabildo celebrada el 24 de octubre de 2017, donde se Acepta en Donación, una fracción con superficie de 21,405.59 m², correspondiente al área de equipamiento urbano por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del Predio conocido como La Colmena, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, queda con la siguiente nomenclatura.

Mz.	Lote	Uso	Superficie	%
5	6	Equipamiento	10,572.49	5.00
5	7	Área Verde	6,577.72	3.11
5	12	Área Verde	1,880.27	0.89
5	13	Plazas y Espacios Abiertos	1,359.16	0.64
6	1	Plazas y Espacios Abiertos	1,015.95	0.48
			21,405.59	10.12

9. Resultante de la petición presentada por el solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo establecido en el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicito mediante el oficio SAY/DAI/628/2021, de fecha 13 de mayo de 2021, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones respecto a la propuesta de donación presentada, lo anterior de conformidad en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro.

10. Mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0481/2021, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 15 de junio de 2021, fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Opinión Técnica con número de folio 054/21, misma que se cita a continuación:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Guillermo Celis López, Representante Legal de “Estrategia Operativa de Negocios”, S. A. P. I. de C.V., solicita la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, respecto a la nomenclatura de los lotes autorizados a donar, con motivo de la autorización del fraccionamiento ubicado en la Fracción 2 del predio La Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km. 23+000, identificado con la clave catastral 14 01 001 30 144 001 y una superficie de 211,449.71 m²; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, proponiendo las superficies de donación como a continuación se señalan:

Autorización Acuerdo de Cabildo de fecha
24 de octubre de 2017

Propuesta de Donación de conformidad con Visto Bueno
SEDESOC/DDU/COU/FC/375/2021

MZ	LOTE	DESTINO	SUPERFICIE	%
5	5	Donación	10,572.49	5
5	6	Area Verde	6,577.72	3.11
5	10	Area Verde	1,880.27	0.89
5	11	Plazas y espacios abiertos	1,359.16	0.64
6	1	Plazas y espacios abiertos	1,015.95	0.48
			21,405.59	10.12

MZ	LOTE	DESTINO	SUPERFICIE	%
5	6	Donación	10,572.49	5
5	7	Area Verde	6,577.72	3.11
5	12	Area Verde	1,880.27	0.89
5	13	Plazas y espacios abiertos	1,359.16	0.64
6	1	Plazas y espacios abiertos	1,015.95	0.48
			21,405.59	10.12

2. Mediante la escritura pública 60,769 de fecha 23 de abril de 2019, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el Contrato de Compraventa a Plazos entre la Sociedad Mercantil denominada “Inmobiliaria Rancho la Colmena”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor Arturo Sánchez de la Peña y de la otra parte “Estrategia Operativa de Negocios” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, representada por el señor Alejandro Tamayo Ibarra, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio Inmobiliario 00555900/0006 con fecha 9 de septiembre de 2020.

3. A través de la Escritura 40,740 de fecha 19 de noviembre de 2020, se hizo constar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Fiduciaria que celebran “Administradora de Soluciones”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, representada por el Lic. Enrique de Rueda Piero, la persona moral denominada “Estrategia Operativa de Negocios” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, representada por la señora Stephany Tamayo Ochoa y el Señor Alejandro Tamayo Ibarra. Así mismo se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía que celebran la persona moral “Estrategia Operativa de Negocios” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable representada por la señora Stephany Tamayo Ochoa, la persona moral denominada “Credi Recursos y Capital”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, representada por el Lic. Horacio Antonio Véliz Zazueta y la persona Moral denominada “Administradora de Soluciones”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, representada por el Lic. Enrique de Rueda Piero.

4. Mediante la Escritura 209 de fecha 16 de octubre de 2020, documento pasado ante la fe de la Lic. Yolanda Burgos Hernández, Notaria Pública de la Notaría número 38 de la Demarcación Notaria de Querétaro, se hizo constar el Poder General Limitado que otorga Estrategia Operativa de Negocios”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable representada por el señor Alejandro Tamayo Ibarra , a favor de los señores Carlos Alejandro Hernández Fernández, David Alejandro Castillo Ontiveros, Karina Lizbeth Arenas Baltazar y Guillermo Celis López.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que el predio identificado como Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, que forma parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, se encuentra en zona de uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), sobre Corredor Urbano (CoU).

6. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el dictamen de uso de suelo DUS201702460 de fecha 14 de marzo de 2017, en el que se señala que el predio referido en el punto anterior, se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. sobre Corredor Urbano, por lo que de estar considerado lo pretendido como uso permitido como uso permitido, contar con antecedente de dictamen de uso de suelo

DUS201603918 de fecha 8 de junio de 2016 y la autorización de subdivisión de predios FUS201600264, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un fraccionamiento de 423 viviendas.

En el citado documento se señala que se deberá considerar en su proyecto la falla geológica activa que cruza al predio en la parte noreste, y que conforme al atlas de riesgos del municipio de Querétaro, el predio se encuentra en zona de riesgo medio por derrumbes y deslizamientos, y en zona de riesgo alto por flujo de detritos; por lo que deberá presentar los estudios geotécnicos correspondientes, avalados por un especialista en la materia.

7. Posteriormente con fecha 24 de octubre de 2017, el H. Ayuntamiento autorizó la Aceptación en Donación de una fracción con superficie de 21,405.59 m² correspondiente al área de Equipamiento por el desarrollo del fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Surponiente, Ex Hacienda San Pedro Martir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Adicionalmente el H. Ayuntamiento Autorizó el Incremento de densidad de población a 600 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización del suelo (CUS) a 3.6 y Altura Máxima Permitida a 12 Niveles, para el predio identificado como Fracción 2 del predio conocido como La Colmena.

8. Derivado de la autorización señalada en el párrafo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el dictamen de uso de suelo DUS2018 33-A de fecha 18 de abril de 2018, en el que se señala que el predio referido en el punto anterior, se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. sobre Corredor Urbano (CoU), señalando que con base al acuerdo de cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, publicado en la Gaceta Municipal No. 57 de fecha 13 de diciembre de 2017 y en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” de fecha 12 de enero de 2018, protocolizado ante la Notaría Pública No. 2 de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, mediante Escritura Pública No. 37,077 de fecha 1 de febrero de 2018, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro el 9 de marzo de 2018; mediante el cual se aprobó el Incremento de densidad de población a 600 Hab./Ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización del suelo (CUS) a 3.6 y Altura Máxima Permitida a 12 Niveles, para el predio identificado como Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, por lo que se dictamina Factible la Modificación del Dictamen de Uso de Suelo número DUF201702460 de fecha 14 de marzo de 2017, para Un Desarrollo Habitacional con Dos Mil Ciento Noventa y Seis (2.196) viviendas y Locales Comerciales y de Servicios.

9. Mediante oficio No. SEDESO/DDU/COU/FC/375/2021, de fecha 27 de Abril de 2021, la Secretaría de Desarrollo Sostenible autoriza el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Distrito Meseta”, ubicado en la Fracción 2 del predio la Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km. 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, identificado con la clave catastral 14 01 001 30 144 001 y una superficie de 211,449.71 m².

10. La poligonal correspondiente a la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, que forma parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir en estudio, se localiza al poniente de la ciudad y del Libramiento Surponiente, colindando al poniente con fraccionamientos como Huertas la Joya en donde se ha llevado a cabo la construcción de vivienda de tipo campestre, y al oriente del Libramiento se desarrollan los fraccionamientos Los Viñedos, Tres Cantos y Sonterra con vivienda de tipo residencial medio, los cuales tienen una interconexión vial con el Libramiento Surponiente, a través del cual se da acceso al predio y que cuenta con un carácter regional, misma que sirve para el paso del tráfico interurbano a través de la Ciudad de Querétaro en su zona poniente, con comunicación con los municipios de Corregidora y Huimilpan, así como con conexión al Estado de Guanajuato. Esta vialidad constituye una opción viable de liberación del tráfico de la zona urbana, por la que se prevé el paso de transporte pesado, la cual cuenta con condiciones de rodamiento de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con 4 carriles desarrollados en ambos sentidos, contando con un muro de contención central con división de los sentidos, es de señalar que la poligonal, en la que se pretende ubicar el desarrollo habitacional, en una fracción, fue explotado como banco de material.

11. De acuerdo con la petición del promotor, en la que hace mención que toda vez que al momento de la autorización de la donación no se contaba con la aprobación de la traza así como el otorgamiento del Visto Bueno de lotificación correspondiente, derivado de lo cual se solicita llevar a cabo la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, respecto a la Nomenclatura con que actualmente cuentan las superficies propuestas en Donación, de conformidad con la autorización de Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento señalado en el Antecedente 9, quedando dichas superficie de la siguiente manera:

MZ	LOTE	USO	SUPERFICIE	%
5	6	Donación	10,572.49	5
5	7	Área Verde	6,577.72	3.11
5	12	Área Verde	1,880.27	0.89
5	13	Plazas y espacios	1,359.16	0.64

		abiertos		
6	1	Plazas y espacios abiertos	1,015.95	0.48
			21,405.59	10.12

12. De visita al sitio para conocer las características de la zona se tiene que el acceso al predio es a través del Libramiento Surponiente, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, que en la zona cuenta con cuatro carriles a contraflujo, que cuenta con un camellón central que divide el sentido de circulación, así mismo, al interior de la polygonal no se observa la existencia de servicios de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, debiendo verificar que se cuenta con elementos de incorporación avalados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Así mismo el resto del predio en que se encuentran los lotes adicionales proyectados para equipamiento urbano, se ubican en una zona plana.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, **se considera que toda vez que actualmente se cuenta con un visto bueno respecto a la lotificación del proyecto que se pretende llevar a cabo en el desarrollo habitacional en el que se aprueba la lotificación y se definen lotes y manzanas al proyecto a desarrollar y toda vez que los predios previamente aprobados a ser aceptados en donación a favor del municipio por el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo de Cabildo únicamente modifica el asignamiento de lote correspondiente, sin que se modifique la ubicación y superficie de los mismos, se considera que técnicamente se puede llevar a cabo a Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, respecto a la nomenclatura de los lotes autorizados a donar, con motivo de la autorización del fraccionamiento ubicado en la Fracción 2 del predio La Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km. 23+000, identificado con la clave catastral 14 01 001 30 144 001 y una superficie de 211,449.71 m²; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, proponiendo las superficies de donación como a continuación se señalan:**

MZ	LOTE	USO	SUPERFICIE	%
5	6	Donación	10,572.49	5
5	7	Área Verde	6,577.72	3.11
5	12	Área Verde	1,880.27	0.89
5	13	Plazas y espacios abiertos	1,359.16	0.64
6	1	Plazas y espacios abiertos	1,015.95	0.48
			21,405.59	10.12

No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades determinar al respecto, siendo el presente documento emitido, con base a la información proporcionada en su momento por la Secretaría del Ayuntamiento...”

11. De tal manera que, recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de referencia 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...”*

12. 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, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a lo solicitado, se considera viable la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, en el punto 4, apartado IV, inciso 21 del Orden del Día.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio del 2021, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 11, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

A C U E R D O:

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, en el punto 4, apartado IV, inciso 21 del Orden del Día, de conformidad con el considerando 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye al promotor a dar cumplimiento a cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica, de acuerdo con el considerando 10 del presente Acuerdo.

TERCERO. El promotor deberá de dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, en el punto 4, apartado IV, inciso 21 del Orden del Día, en donde se acepta en Donación, una fracción con superficie de 21,405.59 m2, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Sur Poniente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, que no hayan sido modificadas por el presente Acuerdo.

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

QUINTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al procedimiento de revocación del mismo.

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

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a la persona moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.", 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, QUERÉTARO. DOY FE.

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



GACETA OFICIAL
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2018-2021

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