

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



QUERÉTARO

— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024

19 de Octubre de 2021 · Año I · No. 2 Tomo II

ÍNDICE

- 3 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de Agosto del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de Octubre de 2004, en el punto 5, apartado II, inciso d) del Orden del día.
- 5 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de septiembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 10 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de septiembre 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 09 de mayo de 2017, en el punto 8, apartado VI, inciso 20, del orden del día.
- 13 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de agosto de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación del predio identificado con clave catastral 14 01 001 26 013 047, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 19 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de septiembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 077 079, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 25 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de septiembre del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del área de donación, derivado del proyecto que se desarrolla en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 046 003, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 31 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de agosto de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 65 240 206, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 37 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de septiembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 302 062, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 42 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de septiembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 07 118 001, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 47 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de septiembre 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 01 001 41 181 009, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 53 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de octubre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza al Presidente Municipal, Secretario General de Gobierno Municipal, Secretario de Finanzas, Secretario del Ayuntamiento y a los Síndicos Municipales, para que en representación del Municipio de Querétaro, celebren el Convenio de Coordinación en materia de Catastro con la Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
- 55 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de octubre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza al Presidente Municipal y/o a los Síndicos Municipales, y/o al Titular de la Consejería Jurídica, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones.
- 57 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 12 de octubre del 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se aprueba el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.
- 59 Acuerdo No. AA/SF/17/2021.

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 24 de Agosto del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, **aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de Octubre de 2004, en el punto 5, apartado II, inciso d) 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. El día 16 de Abril de 2021, el Doctor Víctor David Mena Aguilar, propietario de la parcela 39 Z-2 P1/1, Ejido Jurica, perteneciente al Esquema de Desarrollo Urbano de la zona “El Salitre”, solicita ante la Secretaría del Ayuntamiento; “La aclaración al Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de Octubre de 2004 y al Acuerdo del 13 de septiembre del año 2006, en la integración de la parcela 39 del Ejido Jurica dentro del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre”; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **069/DAI/2021**.
5. Se acredita la propiedad de la Parcela 39 Z-2 P 1/1, del Ejido Jurica, Municipio de Querétaro con el Título de Propiedad número 000000004604, que se expide por instrucción del C. Felipe de Jesús Calderón Hinojosa, en ese entonces Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a favor de Víctor David Mena Aguilar, el día 11 de Febrero de 2009, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00315780/0001, el día 11 de Marzo de 2009.
6. Derivado de la solicitud referida en el considerando que antecede, el día 17 de agosto del 2021; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral (SIRE) del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 64954, que el predio se encuentra libre de gravamen.
7. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de Septiembre de 2000, el Municipio de Querétaro, en el punto 7, apartado II, Inciso a), del orden del día; Aprobó el Proyecto de Acuerdo relativo al Esquema de Desarrollo urbano de la zona de “El Salitre”, Municipio de Querétaro, en el cual se estableció en su resolutive sexto inciso b); la obligación de transmitir al Municipio de Querétaro el 15% del área total a desarrollar derivado de la autorización del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona “El Salitre”, así mismo dicho acuerdo en su considerando undécimo estableció: “...El Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona “El Salitre”, Municipio de Querétaro, tendrá vigencia indefinida y estará sometido a un proceso constante de actualización y/o modificación...”.
8. Asimismo el día 12 de Octubre de 2004, se Aprobó el Acuerdo relativo a la modificación, Adición y Derogación al Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de Septiembre de 2000, relativo al Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre”, Municipio de Querétaro, en el cual modifica a 14.08% el porcentaje que se deberá de transmitir al Municipio de Querétaro por la autorización del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre”.
9. Por lo anterior y de conformidad con el Acuerdo antes citado, el día 13 de Junio de 2006, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la aceptación en efectivo del equivalente al área que se debe transmitir al Municipio de Querétaro por el Desarrollo Integral Denominado “El Salitre”, en las Delegaciones Félix Osores Sotomayor y Epigmenio González.
10. De lo anterior, se desprende que la Parcela 39 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica, forma parte de la cartografía del esquema de desarrollo urbano de la zona de “El Salitre”, tal y como hace constar en el Plano de Usos de Suelo del Desarrollo Palmares de Querétaro conforme a los términos establecidos en el esquema de Desarrollo Urbano de la zona el “El Salitre”.

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/4474/2021 de fecha 18 de Agosto 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 incorporación de la Parcela 39 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica al Esquema de Desarrollo Urbano de la zona "El Salitre", autorizando así la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de Octubre de 2004, en el punto 5, apartado II, inciso d) del Orden del día.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de Agosto de 2021, en el Punto 5, apartado IV, inciso 20, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación de su similar, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de Octubre de 2004, en el punto 5, apartado II, inciso d) del Orden del día, de conformidad con los considerandos 4, 7 y 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá de dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas en los Acuerdos de cabildo de fecha 20 de Septiembre de 2000, 12 de Octubre de 2004, y 13 de junio de 2006.

TERCERO. 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.

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

TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir 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 Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Epigmenio González, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, y notifique al C. Víctor David Mena Aguilar en su carácter de propietario."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE AGOSTO 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 28 de septiembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, el que textualmente señala:

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

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

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.

5.- A través de escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 15 de octubre del año 2020, signado por los ciudadanos Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia, se solicita la autorización de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 hab/ha (H2), a Habitacional con Densidad de Población de hasta 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda San Clemente número 250, Ejido El Nabo, identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 002 y con superficie de 1,480.02 metros cuadrados, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente **150/DAI/2020**.

6.- Los ciudadanos Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia, acreditan la propiedad del predio objeto del presente instrumento, mediante el testimonio de la Escritura Pública número 14,855, de fecha 10 de noviembre de 2003, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 21, 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 real número 00167846/1, el día 10 de diciembre de 2004, mediante la cual consta la celebración del contrato de compraventa en copropiedad, mancomún y representando partes iguales del inmueble referido, a favor de los promotores.

7.- A través del oficio número SAY/DAI/1457/2020, 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 048/21, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0447/2021, recibido en fecha 17 de junio de 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia, solicitan el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y servicios (H2S), para el predio ubicado en calle San Clemente N° 250, Ejido El Nabo, identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 002 y superficie de 1,480.02 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción 3 de la Parcela 194 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo, a favor de los señores Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia, mediante escritura pública número 14,855 de fecha 10 de noviembre de 2003, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 21 de éste Distrito Judicial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real número 167846/1 de fecha 10 de diciembre de 2004.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad señalada en el antecedente anterior inmediato el predio identificado como fracción 3 de la Parcela 194 Z-3 P1/1 del Ejido El Nabo cuenta con una superficie de 00-14-80.02 Hectáreas.

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2).

4. Con base a lo señalado en el antecedente anterior la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201107220 de fecha 10 de noviembre de 2011, mediante el cual señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), así mismo se señala que una vez analizada su petición y contar con el antecedente de dictamen de uso de suelo No. DUS200501558 de fecha 09 de marzo de 2005, se dictamina factible la ratificación de uso de suelo para ubicar: seis (6) casas habitación y un local comercial de hasta 40.00 m² de construcción.

5. El acceso al predio en estudio se da a través de la calle Hacienda San Clemente, que corresponde a un camino natural que se continúa hacia la comunidad de Acequia Blanca, y con conexión a través de la Calle de la Rochera del fraccionamiento Villas del Mesón, con una sección variable en su desarrollo menor a 10.00 metros vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, la cual cuenta con alumbrado público y banquetas habilitadas para el paso peatonal.

6. Adicionalmente se observa que en la zona se han construido viviendas tipo campestre, así como construcciones en uno y dos niveles, observando predios con actividades de servicio recreativos tales como salones y jardines de fiesta, en las inmediaciones del sitio en donde se ubica el predio en estudio.

7. Cabe destacar que de conformidad con la propuesta presentada por el solicitante, manifiesta su interés de modificar el uso de suelo para el predio a habitacional y de servicios, conservando la densidad de población de 200 habitantes asignada al predio en el instrumento de planeación urbana correspondiente, con la finalidad de proyectar en el predio un espacio en el que se pueda se considera un salón de Yoga, terraza exterior, recepción, baños de hombres y mujeres, jardín y un área de estacionamiento con capacidad para 9 vehículos.

8. 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 camino a Acequia Blanca que conecta con calle San Clemente, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, careciendo al frente de banquetas, presentándose en el trazo vial secciones irregulares de dimensiones en su trazo, así mismo la vialidad que da frente al predio sirve de enlace entre el fraccionamiento Villas del Mesón y la Comunidad de Acequia Blanca, adicionalmente se observa que en los predios colindantes a la vialidad se han establecido actividades habitacionales, pero principalmente actividades comerciales y de servicios, destacando el establecimiento de salones de eventos. Así mismo al interior del predio no existe actualmente construcción sin embargo se observa la existencia de vegetación y árboles de altura considerable en su interior, no pudiéndose constatar la existencia de servicios de infraestructura sanitaria y/o hidráulica en el sitio, sin embargo se verificó la existencia de red eléctrica y alumbrado público en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que el H. Ayuntamiento de así considerarlo, autorice la modificación de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S) para el predio ubicado en calle San Clemente N° 250, Ejido El Nabo, identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 002 y con superficie de 1,480.02 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado en uso de sus atribuciones, 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 del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto 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.
- 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...”.

8.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 7** del presente acuerdo, y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/5376/2021**, de fecha 22 de septiembre de 2021, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

9.- En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 869 002, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 7**, del presente acuerdo.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de septiembre de 2021, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 14), 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 01 001 23 869 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 7**, 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, los promotores dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los 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 promotores, 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 Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Los ciudadanos Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia, 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 7**, del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **Considerando 7**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. Se instruye a los promotores del acto administrativo 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, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

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

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en este 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 los ciudadanos Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia, 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, Instituto de Ecología y Cambio Climático, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a los ciudadanos Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 DE SEPTIEMBRE 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 14 de septiembre 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 09 de mayo de 2017, en el punto 8, apartado VI, inciso 20, del orden del día, 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, 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 en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de mayo de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.80, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.62 y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 0.25, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 13 008 011, Delegación Municipal Centro Histórico.
5. Que a través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 14 de enero de 2021, la C. Lenny Meléndez Chacón, solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 13 008 011, Delegación Municipal Centro Histórico; Asunto que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento dentro del expediente 034/DAI/2017.
6. Mediante el oficio SAY/DAI/147/2021, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.
7. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73, del Código Municipal de Querétaro, el Maestro Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento las consideraciones a través del oficio SEDES/DDU/COU/0371/2021, que a la letra establece:

“...OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico de la zona y del predio, se considera que el predio ubicado en Calle Rinconada de Nochebuena N° 24, Fraccionamiento Jardines de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 13 008 011, de superficie 180.00m2, Delegación Municipal Centro Histórico, técnicamente cuenta con condiciones de superficie y ubicación adecuadas para que en caso de que el H. Ayuntamiento considere el otorgamiento a la modificación de parámetros normativos solicitados con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) 0.0.80 a 0.91 Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 2.6 a 3.3, y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) 0.25 a 0.15, toda vez que previamente el predio cuenta con antecedentes de que a través del H. Ayuntamiento se aprobó mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, el Incremento de Densidad de Población, así mismo la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.8, y la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.60; Delegación Municipal Centro Histórico; No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, determinar al respecto...”

8. Por lo anteriormente expuesto el predio quedara conforme a los siguientes parámetros normativos:

Concepto	Normatividad Plan Parcial	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.80	0.91	+0.11
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.60	3.3	+0.70
Coeficiente de Absorción de suelo (CAS)	0.25	0.15	-0.10

9. 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/4929/2021, de fecha 01 de septiembre 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.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de septiembre de 2021, en el Punto 5, apartado VII, inciso 19 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 Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2017, en el punto 8, apartado VI, inciso 20, del orden del día, de conformidad con los considerandos 7 y 8 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 y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro aplicable al momento de su notificación. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la solicitante

presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

CUARTO. El promotor deberá 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.

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 el presente Acuerdo, y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2017.

SÉPTIMO. Se instruye a la promotora del acto administrativo 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, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

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 correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en este 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 la propietaria 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 General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General del Municipio, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico y a la C. Lenny Meléndez Chacón.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE SEPTIEMBRE 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:

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de agosto de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación del predio identificado con clave catastral 14 01 001 26 013 047, Delegación Municipal Epigmenio González, 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:

CONSIDERANDO:

- 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.- 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.
- 7.- A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 26 de enero de 2021, el Licenciado Emilio José López Díaz, apoderado legal de Banco Invex, Grupo Financiero, Institución de Banca Múltiple, solicita la modificación a la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .70 y del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, para la Plaza “ALTIUS”, ubicada en Avenida 5 de Febrero número 1716, Zona Industrial Benito Juárez, de la Delegación Municipal Epigmenio González, predio identificado con clave catastral 14 01 001 26 013 047; radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente **021/DAI/2021**.
- 8.- Se acredita la propiedad del predio y la personalidad a través de los siguientes Instrumentos Públicos:

8.1.- Mediante la Escritura Pública número 88,727, de fecha 20 de enero de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 7 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial, Inmobiliario con Derecho de Reversión identificado con el número 2638, que celebran por una parte el señor Rodolfo Payan Rentería como "Fideicomitente A", por otra parte "Plaza Altius" S.A. de C.V., como "Fideicomitente B" y/o el Depositario, y por otra parte Banco Invex Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, como el "Fiduciario"; 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 519870/4, en fecha 12 de octubre de 2016.

8.2.- Mediante la Escritura Pública número 97,433, de fecha 10 de diciembre de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 7 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el Contrato de Aportación y Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso identificado bajo el número 2638, que celebran de una parte, el señor Rodolfo Payan Rentería, designado como "Fideicomitente A", por otra parte "Plaza Altius" S.A de C.V., como "Fideicomitente B", y Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de "Fiduciario"; a su vez, se hace constar la Protocolización de la Fusión de predios número FUS201600404, expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, el día 12 de enero de 2017, para formar una sola unidad topográfica identificada como el Lote de terreno resultante de la fusión de fracciones denominadas "Fracción 1" y "Fracción 2-B", ubicado en Avenida 5 de febrero, Zona Industrial Benito Juárez del Municipio de Querétaro; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo los números de folios inmobiliarios 591854/2 y 623656/1 respectivamente, en fecha 21 de febrero de 2020.

8.3.- Mediante la Escritura Pública número 52,910, de fecha 21 de agosto de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Espíndola Castillo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 120 de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, se hace constar la protocolización del Acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, por la cual se ratifica al ciudadano Emilio José López Díaz, como Delegado Fiduciario, otorgándole Poder General de representación, pleitos y cobranzas, y poder especial de la sociedad como Apoderado B para que lo ejerza con las facultades y limitaciones que le confieren.

9.- A través de los oficios número SAY/DAI/185/2021 y SAY/DAI/392/2021, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 064/21, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0552/2021, recibido en fecha 5 de julio de 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Emilio José López Díaz, Apoderado Legal de Banco Invex, solicita la asignación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.70 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6 para el predio denominado Plaza Altius, ubicado en Avenida 5 de Febrero n° 1716, Zona Industrial Benito Juárez, identificado con la clave catastral 14 01 001 26 013 047 y superficie de 3,024.00 m2, Delegación Municipal Epigmenio González.

2. Mediante la escritura pública número 97,433 de fecha 10 de diciembre de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 07 de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, de la que es Titular el Lic. Pedro Cevallos Alcocer, se hace constar el Contrato de Aportación y Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso identificado bajo el número 2638, que celebran de una parte, el señor Rodolfo Payan Rentería, por su propio derecho, designado como "Fideicomitente A", por otra parte "Plaza Altius" S.A. de C.V., representada en este acto por el Lic. Alejandro Altamirano Ruiz de Chávez, designado como "Fideicomitente B", y por otra parte, Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de "Fiduciario", representada en por su delegado fiduciario Carlos Mercado Villalobos, a su vez, se hace constar la Fusión de Predios que resulta de la Protocolización del Oficio número FUS201600404, expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, el día 12 de enero de 2017, que realizó a solicitud del señor Rodolfo Payan Rentería y Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por el señor Carlos Mercado Villalobos, para formar una sola unidad topográfica identificada como el Lote de terreno resultante de la fusión de fracciones denominadas "Fracción 1" y "Fracción 2-B", ubicado en Avenida 5 de febrero, Zona Industrial Benito Juárez del Municipio de Querétaro. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00623656/0001 de fecha 21 de febrero de 2020.

Conforme a lo señalado en la escritura anteriormente referida, y a lo indicado en el comprobante de pago del impuesto predial con fecha 09 de enero de 2020 el predio en estudio cuenta con una superficie de 3,024.00 m2 y se identifica con clave catastral 14 01 001 26 013 047.

3. A través de la escritura número 52,910 de fecha 21 de agosto de 2020, documento pasado ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Castillo, Notario Público Titular de la Notaría número 120 de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, se hace constar la protocolización del Acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a solicitud del señor Daniel Ibarra Hernández en su carácter de Delegado Especial, ratificando dentro

de la Resolución Segunda al señor Emilio José López Díaz como Delegado Fiduciario, otorgándole un Poder General para representar, para pleitos y cobranzas, y poder especial de la sociedad como Apoderado B para que lo ejerzan con las facultades y limitaciones que le confieren. Documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

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

5. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS202000938 de fecha 30 de enero de 2020, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Industria Mediana (IM), sobre Corredor Urbano (CoU), que una vez analizada su petición, al estar considerado lo solicitado como Permitido, con dominio y con base en el Artículo 9, Fracción I del Reglamento para almacenaje, venta, porteo y consumo de bebidas alcohólicas en el Municipio de Querétaro, corresponde a los Delegados Municipales emitir opinión en un término de 5 días hábiles, para la expedición del dictamen de factibilidad de giro comercial a establecimientos que soliciten vender bebidas alcohólicas, y a la opinión emitida en su momento vía electrónica por parte de la Delegación Municipal Epigmenio González (DEG/AC/842/2019 de fecha 27 de junio de 2020), se dictamina Factible la modificación del Dictamen de Uso de Suelo no. DUS201907291 de fecha 8 de julio de 2019, para ubicar un restaurante con venta de bebidas alcohólicas en envase abierto, anexo a 02 locales comerciales y de servicios, 56 locales de servicios (oficinas administrativas con 4 salas de juntas y comedor de empleados), debiendo destinarse a los giros señalados en la Tabla de Normatividad de Usos que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano mencionado, deberá dar cumplimiento al área de estacionamiento conforme al uso pretendido, lo anterior con fundamento en lo establecido en el Artículo 55 y el Artículo 355 Sección II del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el Código Municipal y el Programa de Ordenamiento Ecológico Municipal (POEL).

6. La Zona Industrial Benito Juárez se localiza al noreste de la Delegación Municipal Epigmenio González en una zona de transición de actividades urbanas e industriales, en la que se establecieron actividades industriales, servicios de borde y de apoyo a la industria, así como actividades urbanas de servicio complementarias detonadas por el acceso directo con la Carretera Federal 57, vialidad de carácter regional, que debido a la conectividad y a las características urbanas con que cuenta, ha generado que en su trayecto se establezcan proyectos de impacto regional en la zona, lo que ha detonado que se generen actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, a los ya establecidos y que adicionalmente forman parte del equipamiento urbano de la zona.

7. El predio en estudio cuenta con frente a la Carretera Federal 57 en su trayecto Querétaro-San Luis Potosí, vialidad de carácter regional, la cual da acceso al predio y se encuentra desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, estando desarrollada en doce carriles de circulación distribuidos en ambos sentidos, seis carriles destinados para alta velocidad y seis carriles para circulaciones laterales, sirviendo de enlace entre la zona sur y norte de la ciudad, lo que ha modificado los requerimientos de la zona y por ende ha regenerado la imagen urbana del sitio con el establecimiento de actividades de tipo comercial y de servicios de mediana y alta intensidad, que permiten satisfacer las necesidades de la población y residentes de la zona.

8. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.70 y del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6.

9. Respecto a lo señalado en Artículo 11 Capítulo I del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y dado que el predio se encuentra en una zona con uso Industrial, tiene asignados los siguientes parámetros: Coeficiente de ocupación de Suelo (COS) de 0.65 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.0, 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)	0.65	0.70	+0.05
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.0	3.6	+2.6

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Carretera Federal 57 en su trayecto Querétaro - San Luis Potosí, vialidad desarrollada en 12 carriles a contraflujo, a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con banquetas y guarniciones de concreto, mismas que se encuentran en buen estado. El predio actualmente cuenta con una edificación vertical en su interior, contando la zona con infraestructura urbana, servicios de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, alumbrado público y servicio de transporte público, considerando que la parada del transporte público más cercana se localiza a 100 metros del predio, así mismo se tiene que en la zona se genera una entremezcla de usos contando al frente de la carretera Federal 57, con un predominio de actividades de tipo comercial y de servicios, y al oriente predominan actividades de tipo industrial.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio denominado Plaza Altius, ubicado en Avenida 5 de Febrero n° 1716, Zona Industrial Benito Juárez, identificado con la clave catastral 14 01 001 26 013 047 y superficie de 3,024.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con condiciones de superficie y ubicación adecuada para que se otorgue la modificación de la normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.65 a 0.70 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.0 a 3.6. 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 considerarlos 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 de 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 de 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 vocación 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 de 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/4474/2021, de fecha 18 de agosto 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 del predio identificado con clave catastral 14 01 001 26 013 047, Delegación Municipal Epigmenio González...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de agosto de 2021, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 15, 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 del predio identificado con clave catastral 14 01 001 26 013 047, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con 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 y realizar el pago de los 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 solicitante,

presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

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

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 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 Epigmenio González, y al ciudadano Emilio José López Díaz, apoderado legal de Banco Invex, Grupo Financiero, Institución de Banca Múltiple."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE AGOSTO 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:

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de septiembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 077 079, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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:

CONSIDERANDO:

- 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.- 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.
- 7.- A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, en fecha 22 de marzo de 2018, signado por el ciudadano Ariel Lugo Mejía, se solicitó la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y a la altura máxima permitida para el predio ubicado en la calle Senda del Carruaje número 3, fraccionamiento Milenio III, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **101/DAI/2018**.
- 7.1.- Posteriormente, en fecha 15 de septiembre de 2021, el ciudadano Ariel Lugo Mejía presentó ante la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito por el cual modifica su petición inicial, solicitando el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, la

modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 5.5, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) 0.6, y una altura máxima permitida de 42 metros, para el predio en cuestión.

8.- El solicitante acredita la propiedad del predio mediante la Escritura Pública número 81,279, de fecha 11 de abril de 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Erick Espinosa Rivera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10, de la demarcación territorial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro; documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el número de folio inmobiliario 213960/7, en fecha 3 de julio de 2014.

9.- A través del oficio SAY/DAI/1237/2021, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 075/21, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0652/2021, recibido en fecha 22 de septiembre de 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Ariel Lugo Mejía solicita la modificación de la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 5.5 y la Altura Máxima permitida de construcción a 42.00 metros y/o 12 niveles, así como el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Senda del Carruaje N3 Fraccionamiento Milenio III, Fase "4"; identificado con clave catastral 14 01 001 16 077 079 y superficie de 1,220.76 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Mediante la escritura número 81,279, de fecha de 11 de abril de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría número 10 de esta ciudad de Querétaro, se hace constar, la propiedad del inmueble identificado como lote de terreno número 3, de la manzana IV, Sección Primera, Fase A del Fraccionamiento Milenio III de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, a favor del C. Ariel Lugo Mejía, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00213960/0007, de fecha de 03 de julio de 2014.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad, el predio identificado como lote de terreno número 3, de la manzana IV, Sección Primera, Fase "A" del Fraccionamiento Milenio III, y clave catastral 14 01 001 16 077 079 ubicado en Senda del Carruaje N°3, Fraccionamiento Milenio III, cuenta con una superficie de 1,220.76 m².

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1o de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

4. De conformidad a lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Informe de Uso de Suelo IUS201801410, de fecha 06 de febrero de 2018, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), adicionalmente le señala que de conformidad a la Norma Técnica Complementaria del Fraccionamiento Milenio III Fase A y B, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009 y publicado en la Gaceta Municipal No.64 con fecha de 18 de agosto de 2009, el predio se encuentra ubicado en Zonificación CS (Comercial y de Servicios hasta 300 hab./ha), es de destacar que el citado documento, corresponde únicamente a un informe de uso de suelo, que se emitió en su momento en base a la Norma Técnica para el fraccionamiento, vigente en el momento de emitir el Informe de Uso de suelo, misma que al momento ya no se encuentra vigente y por tanto le es aplicable la normatividad establecida para el predio, conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Adicionalmente se verifica que respecto a los parámetros de la construcción en el predio para el uso de habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3), se cuenta con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.4, así como una Altura Máxima de construcción de 4 niveles o lo equivalente a 14.00 metros.

5. El fraccionamiento Milenio III corresponde a un Desarrollo Inmobiliario proyectado con un carácter habitacional, predominando la vivienda de tipo residencial medio-alto, en sus Secciones "4" y "8", con construcciones predominantes en uno y dos niveles para la vivienda. Adicionalmente al interior del fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical,

sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento, los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde se genera un actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad.

6. El acceso al predio se da a través de una vialidad secundaria urbana, vialidad en la cual se han establecido una entremezcla de actividades habitacionales, comerciales y de servicios, al ser una vía de enlace entre la zona oriente y poniente de la Fase A del Fraccionamiento, lo que permite dotar de espacios de equipamiento comercial y servicios a los habitantes a fin de evitar grandes desplazamientos al interior del fraccionamientos así como al exterior, así mismo al sur y suroriente del predio, sobre la vialidad que da frente al predio en estudio, se han desarrollado edificaciones de 7 y 10 niveles como altura máxima, que han sido destinados para actividades de servicios y de vivienda plurifamiliar.

7. De acuerdo con su solicitud, el promotor hace mención que para el desarrollo de su proyecto con una edificación vertical, requiere del incremento de altura máxima de construcción y por tanto de la modificación a los parámetros normativos por zonificación, relativos al incremento de Altura Máxima permitida y del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.6	5.5	+1.9
Altura Máxima	14.00 m (4 niveles)	42.00 m (12 niveles)	+28.00 metros (8 niveles)

8. El promovente no presenta una propuesta del proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio que permita conocer los alcances y características del mismo y que a su vez permita verificar el cumplimiento a los establecido en la normatividad de altura correspondiente, respecto a las restricciones laterales y posterior de construcción, derivado de la altura considerada para el proyecto, no obstante y dado que en la zona se han establecido edificaciones con altura de hasta 10 niveles, se sugiere que en caso de que el H. Ayuntamiento considere aprobar el incremento de altura, esta sea acordó con la altura de la zona proponiendo que la altura máxima a considerar se de 10 niveles y/o 35.00 metros como máximo.

9. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con frente a la calle denominada Senda del Carruaje, desarrollada con banquetas, guarniciones y pavimento a base de concreto estampado que se encuentran en buen estado de conservación, localizándose el predio en una zona en la que existe vivienda unifamiliar desarrollada en dos niveles, así como edificaciones que albergan vivienda plurifamiliar y actividades de servicios principalmente existiendo en las inmediaciones edificaciones verticales, al sur y al poniente del predio en estudio, así mismo se tiene que el predio cuenta con una pendiente ascendente en sentido norte a sur, que cuenta con una inclinación aproximarla al 40%, adicionalmente se observa que en el fraccionamiento se cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público y servicio de recolección de basura, existiendo zonas destinadas para actividades comerciales y servicios en predios que cuentan con frente a la vialidad denominada Camino Real de Carretas, zona que se encuentra a una distancia aproximada de 500 metros del predio en estudio, no obstante al oriente del predio sobre la vialidad que da frente al predio, se genera una entremezcla de actividades que aparte de los usos habitacionales, existen actividades comerciales y de servicios.

OPINION TECNICA

Una vez realizado el análisis correspondiente se considera que en caso que el H. Ayuntamiento así lo determine, se otorgue la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 5.5 y Altura Máxima de Construcción a 35.00 metros y/o 10 niveles como máximo, así como el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Senda del Carruaje N° 3, identificado como lote 3, de la manzana IV, Sección Primera, Fase A del Fraccionamiento Milenio III, Fase "4"; con clave catastral 14 01 001 16 077 079 y superficie de 1,220.16 m2, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, toda vez que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se considere la propuesta presentada, toda vez que en predios colindantes se han desarrollado edificaciones de características similares, 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, y en caso de que se apruebe la modificación de altura, así como el incremento de Coeficiente de Utilización, 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 del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se

permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Obtener el dictamen de impacto 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.
- Para el desarrollo del proyecto que se pretenda llevara cabo y derivado del incremento de altura solicitado, será necesario que se dé cumplimiento a lo establecido en la normatividad de altura máxima establecida en el instrumento de Planeación Urbana correspondiente que señala que: todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4 metros en cada una de sus colindancias.
- 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 el Instituto de Ecología y Cambio Climático 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, así como la modificación de 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 con la modificación de la normatividad por zonificación, así como el cambio de uso de suelo solicitados genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta entre el propietario del predio 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 de 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**, 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/5376/2021**, de fecha 22 de septiembre 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 para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 077 079, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, conforme a lo estipulado en el considerando 9, del presente Acuerdo...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de septiembre de 2021, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 22, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA la modificación a la normatividad por zonificación para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 077 079, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; de conformidad con 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 y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro aplicable al momento de su

notificación. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación del ciudadano Ariel Lugo Mejía presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al ciudadano Ariel Lugo Mejía, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Una vez que el ciudadano Ariel Lugo Mejía, 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 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.

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

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

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

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 solicitante, 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, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y al ciudadano Ariel Lugo Mejía."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 DE SEPTIEMBRE 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 14 de septiembre del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del área de donación, derivado del proyecto que se desarrolla en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 046 003, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano.
3. El artículo Decimotercero Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio, podrá realizarse mediante pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.
4. En fecha 11 de febrero del año 2021, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la persona moral denominada “PROMOTORA ARJA-SB” S.A.P.I de C.V., a través de su Representante Legal, el arquitecto Jorge Juan García del Castillo, mediante el cual solicita le sea autorizado el pago en efectivo de las áreas de donación a favor del Municipio de Querétaro, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número **034/DAI/2021**.
5. La persona moral denominada “PROMOTORA ARJA-SB” S.A.P.I de C.V., a través de la Escritura Pública número 31,561 de fecha 23 de noviembre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel González Campos, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 15, 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 mercantil 49677/1, exhibe su Acta Constitutiva.
6. El arquitecto Jorge Juan García del Castillo, acredita la personalidad con la que se ostenta, mediante Escritura Pública número 89,876, de fecha 03 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Erick Espinosa Rivera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10, 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 mercantil 49677.
7. En esa tesitura, la persona moral denominada “PROMOTORA ARJA-SB” S.A.P.I de C.V., acredita la propiedad del predio, a través de la Escritura Pública número 115,295, de fecha 25 de septiembre de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4, 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 84839/6, el día 13 de diciembre de 2017, mediante la cual consta Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio;

8. De lo anterior se desprende que, mediante escritura pública número 117,661, de fecha 23 de julio de 2018, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular a la Notaría Pública número 4, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio por virtud de pago, que otorga el señor Abraham González Martell, a favor de la sociedad denominada "Promotora ARJA-SB", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00084839/0007, de fecha 14 de agosto de 2018.

9. Asimismo, la persona moral denominada "PROMOTORA ARJA-SB" S.A.P.I de C.V.", exhibe la Escritura Pública número 120,945, de fecha 20 de febrero de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4, 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 84839/8, el día 17 de agosto de 2020, mediante la cual consta la Protocolización del deslinde catastral que ampara al predio en cuestión.

10. Derivado de la petición presentada por el solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio número SAY/DAI/777/2021, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión del estudio técnico correspondiente a la solicitud precitada. Remitiendo Opinión Técnica con Folio 069/21, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0610/2021, el día 02 de agosto de 2021, y de la cual se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, el Arq. Jorge Juan García del Castillo, solicita la **Autorización para cubrir en efectivo, el área de donación correspondiente al 10 % que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, respecto a la construcción de un desarrollo habitacional bajo régimen de propiedad en Condominio en la Calle Sendero Ábside N° 202, con superficie de 7,922.52 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 16 046 003, Fraccionamiento Milenio III; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

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

2. Mediante escritura pública número 31,561 de fecha 23 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Miguel Ángel González Campos, Notario Público Adscrito a la Notaria Pública número 15 de esta demarcación notarial de Querétaro se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, la cual se denominara "Promotora ARJA-SB"

3. Se acredita la propiedad del predio en estudio, mediante escritura 115,295 de fecha 25 de septiembre de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 4 de esta demarcación notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de La Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00084839/0006 de fecha 13 de diciembre de 2017.

De conformidad con la escritura referida, se desprende que el lote identificado como predio que formó parte de la fracción segunda del casco de la Ex Hacienda de Carretas, ubicado en la Delegación de Villa Cayetano Rubio e identificado con la clave catastral 14 01 001 16 046 003 cuenta con una superficie de 7,922.52 m².

4. Mediante escritura pública número 117,661, de fecha 23 de julio de 2018, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular a la Notaría Pública número 8 de este Partido Judicial del Centro, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio por virtud de pago, que otorga el señor Abraham González Martell, a favor de la sociedad denominada "Promotora ARJA-SB", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00084839/0007 de fecha 14 de agosto de 2018.

5. Mediante escritura pública número 89,876 de fecha 3 de agosto de 2018, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10 de esta Ciudad, se protocoliza el acta en la que se acordó la aclaración y ratificación de poder otorgado a favor del Arq. Jorge Juan García del Castillo, por parte de la persona moral denominada "Promotora ARJA-SB", S.A.P.I. de C.V.

6. 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 1º. 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 encuentran localizado en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 500 hab./ha. (H5).

7. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, con fecha 15 de febrero de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201801469, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 500 hab./ha. (H5), y que una vez analizada su petición y de conformidad con la norma técnica complementaria indica que se encuentra en zona de uso habitacional con densidad de población de 500 hab/ha (H5), en el que se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar 79 viviendas en el predio.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió con fecha 10 de noviembre de 2020 el Visto Bueno de Proyecto de Condominio, para el desarrollo de un condominio habitacional de tipo residencial denominado "Punta Milenio", ubicado en Sendero del Ábside s/n, fracción segunda, del casco de Ex Hacienda de Carretas, fracción sobre la cual se OTORGO EL Visto Bueno para que se lleven a cabo 78 viviendas y una casa club (sin cobro por servicio).

9. El fraccionamiento Milenio III corresponde a un desarrollo inmobiliario proyectado con un carácter habitacional, predominando la vivienda de tipo residencial medio-alto, en sus Secciones "A" y "B", con construcciones predominantes en uno y dos niveles para la vivienda. Adicionalmente al interior del fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, así como usos comerciales y de servicios sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento, los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde se genera una entremezcla con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad.

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

11. Es de destacar que conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio fiscal 2021 en su transitorio décimo tercero, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamientos, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamientos urbano y áreas verdes, podrá realizar el pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento y: destinado para inversión pública preferentemente.

12. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor solicita cubrir en efectivo el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio cuenta con una superficie de 7,922.52 m², derivado de lo cual y conforme a lo referido en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, le corresponde al promotor transmitir en donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 792.25 m², lo que es equivalente al 10% de la superficie total del terreno en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo del condominio de tipo habitacional.

13. La petición de pago en efectivo por parte del promotor, tiene como propósito dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, siendo que de considerarse viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie correspondiente, el Municipio de Querétaro tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales, con lo que se daría cumplimiento al objetivo de apoyar en contar con áreas de equipamiento habilitadas.

14. Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial respecto a la superficie que se debe transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, avalúo que debe ser emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerarse el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado en el Artículo 156 por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en cuestión cuenta actualmente con una construcción de edificios de departamentos, contando el predio con frente a la vialidad denominada Sendero de Ábside, misma que se desarrolla a base de adoquín estampado que se encuentra en regular estado de conservación, el predio se localiza en una zona en la que se cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio ubicado en Calle Sendero de Ábside N° 202 con superficie de 7.922.52 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 16 046 003, Fraccionamiento Milenio III; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo de un condominio habitacional, cuenta con las características adecuadas para que se otorgue la autorización para cubrir en efectivo el área de donación que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, Capítulo III del Código Urbano del Estado de Querétaro, lo cual conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio fiscal 2021 en su transitorio décimo tercero, señala que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamientos, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamientos urbano y áreas verdes, podrá realizar el pago en efectivo, previa autorización del Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente, con lo cual el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos en zonas que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar lo solicitado, y en caso de que se autorice alguna de las propuesta presentadas por el solicitante, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el Promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro
- Es necesario que se solicite opinión a la Secretaría de Administración como área resguardante del patrimonio Municipal, la viabilidad a la propuesta presentada por el solicitante, y fije su postura respecto a ambas propuestas
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente. A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- Se otorga un plazo no mayor a 6 meses a partir de la publicación del presente, para que se lleve a cabo el pago correspondiente que le indique la Secretaría de Administración.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- 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.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el Promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”

11. No obstante lo establecido en la opinión técnica 069/21 precitada, el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 046 003, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, donde se ubica el proyecto objeto del presente Acuerdo, cuenta con una superficie total de 7,922.52 m².

12. De igual manera, mediante oficio SAY/DAI/777/2021, el Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo correspondiente, realizado por un perito colegiado, considerando el predio como urbanizado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de

Catastro, remitiendo el Dictamen de Valor pertinente, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 069/21 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica 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 número **SAY/4929/2021**, de fecha 01 de septiembre 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.”

14. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la **aceptación de cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del área de donación, derivado del proyecto que se desarrolla en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 046 003, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio**; lo anterior, de conformidad con los considerandos 10 y 12, toda vez que, el monto por el pago del área de donación será destinado para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio, o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales; con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano.

Por lo que en términos del artículo Decimotercero Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, y el artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en efectivo a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente al área de donación que se debe otorgar a la personal moral “PROMOTORA ARJA-SB S.A.P.I de C.V.” en relación al predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 046 003, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

El pago en efectivo que se acepta en donación será destinado exclusivamente para reserva territorial urbana, dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos para convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud; de conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de septiembre del 2021, en el Punto 5, Apartado VII, Inciso 21, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA de cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% del área de donación, derivado del proyecto que se desarrolla en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 16 046 003, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con los considerandos 10 y 12 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el Promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.

TERCERO. El propietario deberá cubrir en valor monetario y en una sola exhibición, el equivalente al valor comercial del área de donación establecido en el avalúo correspondiente debidamente validado por la Dirección de Catastro, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

QUINTO. El presente instrumento 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, a costa del solicitante, quien deberá remitir copia certificada del mismo, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

SEXTO. De conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro y el artículo Decimotercero Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el pago que se acepta cubrir en efectivo, como equivalente del área de donación que debe otorgarse al Municipio de Querétaro por concepto de equipamiento urbano, será destinado, para la adquisición de predios de equipamiento urbano, de reserva territorial urbana que sean de interés del Municipio, o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos e infraestructura en zonas que así lo requieran, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales; cumpliendo así con el objetivo de contar con áreas de equipamiento urbano habilitadas para la zona.

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 de la Opinión Técnica citada en el considerando 10 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 correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. 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.

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 solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, lo anterior previo pago acreditado mediante recibo oficial del Municipio de Querétaro de los Impuestos, Contribuciones de Mejoras, Derechos, Productos, Aprovechamientos y/o cualquier otro ingreso que se derive de la presente Autorización.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y notifique a "PROMOTORA ARJA-SB" 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 15 DE SEPTIEMBRE 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 24 de agosto de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo, para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 65 240 206, en la 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 cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. El día 16 de marzo de 2018, ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por el C. Alejandro Zendejas Hernández, mediante el cual solicita: “...el cambio de Uso de suelo de Protección Ecológica Agrícola (PEA) y Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional con Densidad de Población de 300 hab./ha. y servicios (3HS)”. Radicándose dicha solicitud bajo el expediente número: **097/DAI/2018.**
5. El solicitante acredita propiedad del predio mediante Título de Propiedad número 1001933, de fecha 07 de noviembre de 2018, expedido por el Registro Agrario Nacional, por instrucciones del Ciudadano Enrique Peña Nieto, en ese entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo ejemplar de ley se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo folio Inmobiliario 601705/1, el día 14 de diciembre de 2018.
6. La Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1291/2018, de fecha 05 de julio de 2018, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica, por lo que el día 13 de Febrero de 2020, el Maestro Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, remite respuesta por medio del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0137/2020, de fecha 12 de febrero de 2020, bajo el número de Folio 010/20.
7. Derivado de lo anterior en fecha 18 de agosto de 2020, el C. Alejandro Zendejas Hernández, ingresa a la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito en alcance a su petición inicial, mediante el cual solicita se consideren los siguientes parámetros normativos para el predio identificado como parcela 15 Z-1 P1/1, del Ejido La Purísima, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS).- 0.6, Coeficiente de utilización de suelo (CUS).- 2.4, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS).- 12.5% y Altura Máxima permitida de 6 niveles o 21 metros de altura.
8. De conformidad con lo establecido en 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 número 36 Tomo II, de fecha 13 de mayo de 2014, señala que el predio en estudio se localiza en Unidad de Gestión Ambiental número 100 denominada “Zona Urbana de Querétaro”, en la que se contempla una política de uso urbano.

9. La Secretaría del Ayuntamiento en atención a lo solicitado en el considerando 7 del presente instrumento giró el oficio SAY/DAI/273/2021, de fecha 05 de marzo de 2021, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica, por lo que el día 13 de Febrero de 2020, el Maestro Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, remite respuesta por medio del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0440/2021, de fecha 25 de mayo de 2021, bajo el número de Folio 047/21, misma que se cita a continuación:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Alejandro Zendejas Hernández solicita el cambio de uso de suelo de Protección Ecológica Agrícola (PEA) y Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. y Servicios (H3S) y asignación de parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 2.4, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) 12.5 y asignación de altura máxima de construcción de 21 metros y/o 6 niveles para la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, identificada con una superficie de 64,080.96 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la construcción de un proyecto inmobiliario.

2. Mediante Título de Propiedad no. 000001001933 de fecha 07 de noviembre de 2018, documento expedido por el Lic. Eliseo Pérez Sánchez, Delegado del Registro Agrario Nacional, ampara la propiedad a favor del sr. Alejandro Zendejas Hernández respecto de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, 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 00601705/0001 de fecha 14 de diciembre de 2018.

Conforme a lo referido en el título de propiedad anterior, la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima cuenta con una superficie de 64,080.96 m² y se identifica con clave catastral 14 01 084 65 240 206.

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 1º 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 una fracción con una superficie aproximada de 35,212.95 m² en uso de suelo Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y el resto del predio con una superficie aproximada de 28,868.01 m² en uso de suelo Equipamiento Institucional (EI).

4. Adicionalmente, con base en la carta urbana anteriormente mencionada, se observa que al interior del predio se cuenta con el paso de dos escurrimientos pluviales, uno ubicado en la parte central del polígono, y otro localizado en la colindancia oriente del predio, escurrimientos que en ambos casos desembocan a la zona sur del predio en donde se ubica un cuerpo de agua en predios colindantes, situación que se debe considerar en el proyecto a desarrollar en caso de que el H. Ayuntamiento apruebe la solicitud presentada y para lo cual se deben llevar a cabo los análisis y estudios hidráulicos e hidrológicos correspondientes, a fin de evitar riesgos de inundación al interior del predio, así como en los predios colindantes, los cuales deben ser avalados por las dependencias correspondientes.

5. Con base en antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió la Viabilidad de Uso de Suelo IUS2018 225-A de fecha 28 de marzo de 2018, en la que señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) con una superficie aproximada de 35,212.95 m² y el resto en Equipamiento Institucional (EI) con una superficie aproximada de 28,868.01 m², 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 destinar el predio para uso habitacional y de servicios, señalando que solo se podrá destinar el predio según su uso y a los giros permitidos en la Tabla de Normatividad de Usos que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano antes referido.

6. 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.

7. La Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima se localiza en la parte nororiente de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en una zona en proceso de desarrollo con un nivel de ocupación de suelo baja, no obstante con la incorporación de predios al uso urbano, se prevé un desarrollo habitacional a mediano plazo con carácter urbano en la zona, con densidades de población que fluctúan entre los 200 Hab./Ha. y los 300 Hab./Ha., para integrarse a los desarrollos habitacionales urbanos previstos al norte del sitio como son los fraccionamientos El Refugio, La Cima y La Vista, así como diferentes desarrollos habitacionales que se han llevado a cabo al oriente de la zona en la que se localiza el predio en estudio, los cuales fueron proyectados para desarrollar vivienda de tipo residencial, integrados a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como la plaza comercial Paseo Querétaro, la cual se encuentra ubicada a una distancia aproximada de 500 metros de la parcela en estudio, lo que ha modificado paulatinamente la estructura urbana de los predios en la zona, toda vez que las parcelas colindantes al predio en estudio se encuentran consideradas para uso habitacional y de servicios, destacando que al oriente de la parcela se localiza la comunidad de La Purísima, la cual cuenta con una entremezcla de usos, prevaleciendo la vivienda de tipo popular, albergando actividades complementarias comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad compatibles con usos habitacionales.
8. El acceso a la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido La Purísima en estudio, se genera a través de una vialidad secundaria que se desprende del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, generando conexión a partir de las instalaciones del antiguo aeropuerto con la comunidad de La Purísima, vialidad desarrollada en dos carriles a contraflujo a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, sin embargo es necesario que previo a llevar cualquier tipo de desarrollo al interior del predio, se debe obtener el Dictamen de Impacto de Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, debiendo ejecutar a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas, incluyendo la ejecución de banquetas, guarniciones y pavimentos, así como las obras de infraestructura correspondientes que permitan garantizar la accesibilidad al interior del predio y su incorporación del predio hacia la vialidad pública reconocida más cercana de manera segura, de conformidad con el proyecto y las características que le sean autorizados por la dependencia competente, en donde el costo de las obras que se deban llevar a cabo, serán por cuenta del promotor.
9. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita la modificación del uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y Equipamiento Institucional (EI) a Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. y Servicios, que de conformidad al uso de suelo solicitado con densidad de población de 300 Hab./Ha. y dada la superficie de 64,080.96 m² con que cuenta el predio en estudio, el promotor estaría en posibilidad de llevar a cabo un proyecto para desarrollar un máximo de 384 viviendas.
10. Adicionalmente y toda vez que los usos de suelo origen asignados a la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido La Purísima, no contemplan parámetros normativos, el solicitante manifiesta su interés para que se asignen los siguientes parámetros normativos.

Concepto	Requerimientos del Proyecto
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.40
Coefficiente de Absorción de Suelo (CAS)	12.5 %
Altura máxima de construcción	6 niveles y/o 21 metros de altura

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio identificado como Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima cuenta con frente a través de vialidades de la Comunidad de La Purísima, las cuales se encuentran desarrolladas a base de empedrado junteadas con cemento y se encuentran en buen estado de conservación, así mismo se cuenta en las calles con banqueta de concreto y guarniciones, adicionalmente se verificó que la Parcela en estudio se encuentra libre de construcción, contando con la presencia de vegetaciones dispersa a nivel de arbustos y matorrales en su interior, así mismo, si bien no se observó la existencia de servicios al interior de la parcela, en la comunidad La Purísima se cuenta con dotación de infraestructura y servicios urbanos, como red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público, y servicio de transporte público continuo sobre la vialidad denominada Concord, considerando que la parada del transporte público más cercana se localiza a 150 metros del predio en estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la Parcela se localiza en una zona en proceso de desarrollo y con condiciones para incorporarse a las actividades urbanas de la zona con una densidad de población acorde a la de los predios de la zona, por lo que se considera que se cuenta con superficie y ubicación para que en caso de que el H. Ayuntamiento lo considere pertinente, se otorgue el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y Equipamiento Institucional (EI) a uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, identificada con la clave catastral 14 01 084 65 240 206 y una superficie de 64,080.96 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, así como la asignación de parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 2.4, Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) 12.5 y asignación de altura máxima de construcción de 21 metros y/o 6 niveles, no

obstante es facultad del H. Ayuntamiento de Querétaro, en uso de sus atribuciones, autorizar lo solicitado, y en caso de que se apruebe el uso de suelo y la asignación de parámetros normativos, se debe dar 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.
- Dados los escurrimientos pluviales que se ubican al interior del predio, se debe contar con los estudios hidráulicos e hidrológicos necesarios, avalados por las autoridades competentes (CEA y/o CONAGUA). previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la autoridad correspondiente, debiendo presentar evidencia al cumplimiento a las condicionantes que previamente le hayan sido impuestas.
- 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 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.
- Obtener por 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 ante la Ventanilla Única de Gestión municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de las licencias de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- 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 modificación a la normatividad por zonificación 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.- Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada 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/4474/2021 de fecha 18 de agosto 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. 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 para el predio identificado con la clave catastral 14 01 084 65 240 206, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica señalada en el considerando 9 del presente acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de agosto de 2021, en el Punto 5, Apartado IV, 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 para el predio identificado con clave catastral 14 01 084 65 240 206, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la Opinión Técnica, citada en el Considerando 9.

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 y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro aplicable al momento de su notificación. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación del ciudadano Alejandro Zendejas Hernández, 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 promotor, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. El ciudadano Alejandro Zendejas Hernández, 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 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.

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

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

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

TRANSITORIOS:

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

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

TERCERO. 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 relacionada en el considerando 9 del presente acuerdo, y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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. 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 Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Instituto de Ecología y Cambio Climático, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al ciudadano Alejandro Zendejas Hernández..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE AGOSTO 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 28 de septiembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 302 062, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto**, 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 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 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.
- 5.- Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 01 de septiembre del año 2021, signado por la ciudadana Ana María Arguello Gallegos, se solicitó la autorización del Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha., (H2) a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha., y servicios (H2S), así como el incremento de los parámetros normativos COS a 0.80, CUS a 2.0 y una Altura máxima de 13 metros, para el predio ubicado en Calle de las Espuelas número 161, Fraccionamiento Galindas, con superficie de 378.64 metros cuadrados y clave catastral 14 01 001 20 302 062, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente **141/DAI/2021**.
- 6.- La ciudadana Ana María Arguello Gallegos, acredita la propiedad del predio objeto del presente instrumento, mediante el testimonio de la Escritura Pública número 788, de fecha 17 de enero de 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor César Jiménez Arreola, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 2, de la Ciudad de Cadereyta de Montes, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, bajo el folio real número 00210629/0004, el día 24 de junio de 2020, mediante la cual consta la celebración de contrato de compraventa del inmueble referido.
- 7.- A través del oficio número SAY/DAI/1108/2021, el Licenciado Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición en comento. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 084/21, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0690/2021, recibido en fecha 09 de septiembre del año 2021, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Ana María Arguello Gallegos, solicita el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a Habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) así como el Incremento de los parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.80, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.0 y una Altura Máxima de 13.00 metros para el predio ubicado en calle de las Espuelas No. 161, identificado con clave catastral 14 01 001 20 302 062 con superficie de 378.04 m² localizado en el fraccionamiento Galindas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

2. La señora Ana María Arguello Gallegos acredita la propiedad del predio en estudio mediante Escritura pública Número 788 de fecha 17 de enero de 2020, pasada ante la fe del Lic. Héctor Cesar Jiménez Arreola, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 2 de esta demarcación notarial se llevó a cabo la compraventa del predio en estudio; dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, bajo el Folio Real número 00210629/0004 con fecha 24 de junio de 2020.

De conformidad con lo señalado en el antecedente V del documento de propiedad antes referido, fue protocolizada la fusión de los lotes 60, 61 y 62 de la manzana X, ubicados en la calle Las Espuelas del Fraccionamiento Las Galindas, resultando un polígono de 378.04 m², predio identificado con la clave catastral 14 01 001 20 302 062.

3. De acuerdo con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo, del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el Fraccionamiento Galindas, en el cual se ubica el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. En base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS202108919 de fecha 12 de agosto de 2021, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional, con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) y que con base a su ubicación, la densidad establecida en la zona y la superficie del predio, se dictamina No Factible el dictamen de uso de suelo para ubicar ocho (8) departamentos, toda vez que la superficie del predio es insuficiente para el número de departamentos solicitados, adicionalmente señala que el número máximo de viviendas será de una, esto en relación a la superficie del predio y a la densidad de población de la zona indicada en el Plan Parcial referido.

5. De conformidad con la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para poder desarrollar los usos permitidos para tal uso, para lo cual presenta un bosquejo que considera una edificación de 3 niveles que considera en planta baja un área para 9 cajones de estacionamiento, con un área de escaleras en la parte central y dos espacios sin definición de uso, adicionalmente en los niveles dos y tres considera cuatro áreas en cada uno de los niveles, sin que se defina el uso específico que se les pretenda dar a los mismos.

6. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y dado que el predio se encuentra en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), tiene asignados los siguientes parámetros: 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	0.80	+ 0.20
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	2.0	+ 0.2
Altura Máxima Permitida	10.50 metros	13 metros	+ 2.5 metros

7. El fraccionamiento Galindas se localiza en la parte surponiente de la ciudad y corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, en el que se desarrollaron proyectos habitacionales de tipo residencial, algunos generados bajo régimen de propiedad en condominio, y con lotes destinados para uso comercial y de servicios ubicados sobre la Av. Galindas, considerada como vialidad primaria, así como Av. Tlacote considerada además como Corredor Urbano (CoU). La zona en la que se ubica el predio fue diseñada para vivienda unifamiliar, no obstante que la vialidad denominada Avenida Galindas, así como carretera a Tlacote son consideradas vialidades para actividades comerciales y de servicios, sobre Avenida Galindas se carece de equipamientos de este tipo, generando desplazamientos hacia otros puntos de la zona, siendo que el fraccionamiento ya se encuentra consolidado y el predio es de los pocos

predios que se encuentran en situación baldío, por lo que con la autorización se daría uso a un predio que conforma un vacío urbano al interior del fraccionamiento y al cual se daría un aprovechamiento .

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio en estudio se ubica en la calle denominada Las Espuelas, vialidad secundaria urbana de carácter local desarrollada en su arroyo vehicular a base de asfalto en buen estado, contando la zona con banquetas y guarnición de concreto en regular estado de conservación, no obstante al momento de la visita no se observó construcción alguna al interior del predio contando con vegetación abundante en su interior a nivel de matorrales además de contar con basura generado por su desuso, Adicionalmente en la zona se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público así como el paso continuo de transporte público a una distancia cercana.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, se considera que el predio ubicado en calle de Las Espuelas N° 161, identificado con clave catastral 14 01 001 20 302 062 con superficie de 378.04 m² localizado en el fraccionamiento Galindas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se considere la modificación de uso de suelo de habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a Habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) así como el Incremento de los parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.80, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.0 y una Altura Máxima de 13.00 metros, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones determinar al respecto, y en caso de considerar viable el cambio de uso de suelo solicitado, es necesario se de cumplimiento a lo siguiente.

- Una vez aprobada la propuesta de proyecto, se deben llevar a cabo ante la ventanilla única de gestión del Municipio de Querétaro los trámites correspondientes para la obtención de las licencias y trámites correspondientes que sean necesarios para el funcionamiento y realización de su proyecto, conforme a la normatividad y respetando las restricciones de construcción, haciéndose acreedor a las sanciones que sean aplicables pro la obra que se llevó a cabo, así mismo debe garantizar la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio para su actividad, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente.
- 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 y el cambio de uso de suelo solicitud 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 la modificación a la normatividad por zonificación se genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado la modificación a la normatividad por zonificación solicitada.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”.

8.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/5376/2021**, de fecha 22 de septiembre de 2021, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

9.- En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 302 062, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 7**, del presente acuerdo.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de septiembre de 2021, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 16), del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 20 302 062, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 7**, 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, la promotora 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 y realizar el pago de los 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 Ana María Arguello Gallegos, 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 Ana María Arguello Gallegos; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. La ciudadana Ana María Arguello Gallegos, tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del **Considerando 7**, del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el **Considerando 7**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. Se instruye a la promotora del acto administrativo para que una vez notificada 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, la promotora deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

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

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en este 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 ciudadana Ana María Arguello Gallegos, 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 Felipe Carrillo Puerto y a la ciudadana Ana María Arguello Gallegos...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 DE SEPTIEMBRE 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;

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de septiembre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 07 118 001, Delegación Municipal Centro Histórico**, el que textualmente señala:

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

CONSIDERANDO:

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 en el Considerando que antecede, 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 den origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria y/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 interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

6.- 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.

7.- Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 15 de julio de 2021, se solicitó la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.90, Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) a 3.2 y la Altura Máxima Permitida a 14 metros, para el predio ubicado en Calle Pinal de Amoles número 225, Colonia La Estrella, con superficie de 213.90 metros cuadrados, e identificado con clave catastral 14 01 001 07 118 001, en la Delegación Municipal Centro

Histórico, a fin de ubicar o desarrollar cuatro viviendas, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, bajo el expediente **109/DAI/2021**.

8.- Se acredita la propiedad del predio objeto del presente acuerdo, así como la personalidad con la que se ostenta el promotor, mediante los siguientes instrumentos públicos:

8.1. Testimonio de la Escritura Pública número 19,919, de fecha 02 de octubre de 2008, otorgada ante la fe del Licenciado José Antonio Navarrete Rosas, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 1, de San Juan del Río, Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00345816/0001, el 28 de abril de 2010, mediante la cual consta el Contrato de Donación de la Nuda Propiedad con Reserva de Usufructo Vitalicio, del inmueble en comento.

8.2. Testimonio de la Escritura Pública número 92,503, de fecha 11 de julio de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 7, de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, debidamente inscrito en el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales en fecha 26 de julio de 2017, y mediante el cual consta el otorgamiento de facultades de representación a favor del promotor.

9.- A través del oficio número SAY/DAI/0986/2021, se solicitó al Maestro en Derecho Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, la emisión del estudio técnico correspondiente a la petición. Remitiéndose la Opinión Técnica con Folio 082/21, a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0684/2021, recibido en fecha 09 de septiembre del año 2021, y de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Rodrigo de la Vega Muñoz, Apoderado legal de los ciudadanos Teodomiro de la Vega Vega y Adriana de la Vega Muñoz, solicita el Incremento de Densidad de Población para ubicar 4 viviendas, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.90, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 3.2 y la Altura Máxima Permitida de 14.00 metros, para el predio ubicado en calle Pinal de Amoles número 225, fraccionamiento Estrella, con superficie de 213.90 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 07 118 001, Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 162-A del fraccionamiento Estrella a favor de los C. Adriana de La Vega Muñoz y Rodrigo de La Vega Muñoz, mediante escritura 19,919 de fecha 02 de octubre de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. José Antonio Navarrete Rosas, Notario público adscrito a la Notaría Pública número 1 de esta Demarcación Notarial de San Juan del Río, en la que se hace constar la formalización de un contrato de Donación de la Nuda Propiedad; que realizan los C. Teodomiro de la Vega Vega a favor de los C. Adriana de La Vega Muñoz y Rodrigo de La Vega Muñoz. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Querétaro, Qro., bajo el Sello Electrónico de Registro, Donación en el Folio Inmobiliario 00345816/0001 de fecha 28 de abril de 2010.

Conforme a los datos de escritura de propiedad, el predio identificado lote 162-A del Fraccionamiento Estrella, marcado con el número oficial 225 de la calle Pinal de Amoles, cuenta con una superficie de 213.90 m², y se identifica con clave catastral 14 01 001 07 118 001.

3. Mediante escritura 92,503 de fecha 11 de julio de 2017, documento pasado ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular a la Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Comparecen: el señor Teodomiro de la Vega Vega y de otra parte la señora Adriana de la Vega Muñoz, quienes manifiestan otorgar un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Riguroso Dominio Limitado e Irrevocable, para ser ejercitado Única y Exclusivamente con relación al bien inmueble ubicado en la Calle Pinal de Amoles, número oficial 162-A, Colonia Estrella, con superficie de 213.90 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 07 118 001, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran poder o cláusula especial a favor del señor Rodrigo de la Vega Muñoz.

4. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 012/0002, el predio se encuentra en zona destinada para uso habitacional y de servicios con densidad de población de 200 hab./ha. (H2S).

5. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo y Factibilidad de Giro DUF202100889 de fecha 10 de febrero de 2021, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional y de servicios hasta 200 hab./ha. (H2S), una vez analizada su petición, con base a su ubicación y a la superficie del predio, se dictamina Factible la modificación de Dictamen de uso de Suelo No. AN2016 1667/DUF201603902 de fecha 17 de mayo de 2016, para ubicar:

Un Restaurante con venta de cerveza, vinos de mesa y vinos al copeo con alimentos.

6. Derivado de lo referido, el solicitante manifiesta en su escrito de petición, su intención de contar con parámetros normativos mayores que le permitan desarrollar el proyecto que pretenden llevar a cabo, y para lo cual solicita la modificación de los parámetros normativos, conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad Plan Parcial	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.90	+0.30
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	3.2	+1.40
Altura Máxima Permitida y/o Niveles permitidos	10.50mts y/o 3 niveles	14.00mts	+3.50

7. De acuerdo con la Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2S) con que cuenta el predio en estudio y dada su superficie de 213.90 m², le permite ubicar 1 vivienda, no obstante el solicitante de conformidad a lo manifestado en su escrito, manifiesta su interés de llevar a cabo un proyecto que le permita desarrollar hasta cuatro viviendas, es decir tres viviendas adicionales en el predio a las permitidas.

8. El fraccionamiento Estrella corresponde a un desarrollo habitacional de tipo residencial medio, que alberga vivienda de tipo unifamiliar, desarrollada en uno y dos niveles, en donde en las vialidades internas del fraccionamiento predomina el uso habitacional, no obstante que sobre la calle Tequisquiapan al contar con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), se han establecido actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, con interconexión hacia calles del fraccionamiento Cimatario y hacia la zona conocida como Ampliación Cimatario, existiendo predios al interior del fraccionamiento, en los que se llevaron a cabo desarrollos habitacionales unifamiliares.

9. El predio en estudio, se localiza en la esquina conformada por la calle Pinal de Amoles y Tequisquiapan, siendo esta última una vialidad sobre la que toda vez que se cuenta con un uso habitacional y de servicios, se han establecido actividades de este tipo en sus lotes, siendo que en el predio en estudio se ubica un restaurante, y con la finalidad de dar un mayor aprovechamiento al terreno, se pretende llevar a cabo en el predio el desarrollo de viviendas tipo loft, a fin de generar una oferta de vivienda de este tipo en la zona

10. De visita al sitio para conocer las condiciones actuales de la zona, se observó que el fraccionamiento cuenta con servicios de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como alumbrado público, así mismo se observó que el inmueble se ubica en la esquina que forman las calle de Pinal de Amoles y calle Tequisquiapan, en donde ambas calles se desarrollan a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto, en regular estado de conservación, adicionalmente se observó que actualmente en el predio existe una construcción de un nivel, en la cual opera un local comercial y/o de servicios (Restaurante de comida Italiana), existiendo en predios aledaños, actividades comerciales y de servicios, existiendo en las inmediaciones servicio de transporte público, el cual se presenta de manera continua.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se verificó que el predio, se encuentra en una zona impactada y consolidada con actividades comerciales y de servicios, además de que en algunos lotes del fraccionamiento se han llevado a cabo proyectos de conjuntos habitacionales unifamiliares, por lo que se considera que el predio ubicado en Calle Pinal de Amoles 225, Fraccionamiento Estrella, que cuenta con una superficie de 213.90m² y se identifica con clave catastral 14 01 001 07 118 001, cuenta con condiciones de ubicación para que se otorgue el Incremento de Densidad de Población y la Modificación a la Normatividad por Zonificación con respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.90, Coeficiente de Utilización de Suelo de 1.8 a 3.2 y la Altura Máxima Permitida de 14.00 metros para el predio, a fin de que se pueda llevar a cabo el desarrollo de cuatro viviendas, conservando el uso de servicios con que actualmente cuenta el predio, de así considerarlo el H. Ayuntamiento. No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar o no la modificación de uso de suelo solicitada, y en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización para la regularización de la licencia de construcción, y permisos necesarios para la construcción conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar.
- Se deben respetar los horarios de funcionamiento que le sean señalados en la licencia de funcionamiento correspondiente, así como los niveles de ruido permitido que para tal efecto le marque la dependencia competente, así como realizar sus actividades al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, a fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, así como no ocupar con vehículos las banquetas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- 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.

- 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 Secretaría de Desarrollo Sostenible 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.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio 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.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio por parte de la Secretaría de Ayuntamiento al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
- 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...

10.- Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/5376/2021**, de fecha 22 de septiembre 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 Incremento de Densidad de Población para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 07 118 001, en la Delegación Municipal Centro Histórico, conforme a la opinión técnica citada en el **considerando 9**, del presente acuerdo.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de septiembre de 2021, en el Punto 4, Apartado V, Inciso 15), del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

A C U E R D O :

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 07 118 001, Delegación Municipal Centro Histórico, conforme a 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 y realizar el pago de los 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 solicitante, presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo al solicitante; lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. El solicitante tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica 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 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.

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

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

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en este 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 al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 DE SEPTIEMBRE 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;

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de septiembre 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 01 001 41 181 009, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

CONSIDERANDO:

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 13 de enero de 2021, firmado por el ciudadano Mauricio Javier Salazar Vera, en su carácter apoderado legal de la persona moral VIVE U-CALLI INMOBILIARIA S.A.P.I de C.V., quien con respecto al inmueble ubicado en la fracción 1 de la parcela 62 Z-1 P1/2, del Ejido el Salitre de esta Ciudad de Querétaro, solicitan el Cambio de uso de suelo; radicándose el expediente **008/DAI/2021**.
6. El solicitante acredita la propiedad del inmueble por medio de la Escritura Pública número 38,643, de fecha 09 de noviembre de 2018, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 33, de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, 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 número de folio real 00529859/0004, en fecha 08 de febrero de 2019, en la que se hace constar la compraventa del inmueble en cuestión.
7. Mediante Escritura Pública número 28,410, de fecha 07 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 33, de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio limitados respecto al inmueble en cuestión en favor del licenciado Mauricio Javier Salazar Vera.
8. Mediante Escritura Pública número 23,993, de fecha 26 de marzo de 2014, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 33, de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, consta la constitución de la personal moral “VIVE U-CALLI INMOBILIARIA” S.A.P.I de C.V., 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 número de folio mercantil 46384/1, de fecha 25 de abril de 2014.

9. Mediante oficio SAY/DAI/77/2021, de fecha 19 de enero de 2021, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

10. 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/0530/2021, la opinión técnica con folio 059/21, relativa a la solicitud en comento, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de "Vive U-Calli Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V.", solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional H4S (400 habitantes por hectárea) a Habitacional H5 (500 habitantes por hectárea) para una superficie de 22,683.28 m², del predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González.

2. Mediante la escritura pública número 38,643 de fecha 09 de noviembre de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 33 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, se hace constar el Contrato de Compraventa a Plazos con Reserva de Dominio, que han celebrado de una parte, el señor Manuel Felipe Arreguin Martínez, con el consentimiento expreso de su cónyuge la señora María Elena de la Torre Borrego, y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada "Vive U-Calli Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V.", representada por el señor José Antonio Blanco Carrillo, respecto del Lote de terreno identificado como Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Parcela 62 Z-1 P1/1 del Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00529859/0004 de fecha 08 de febrero de 2019.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad anteriormente referida, la Fracción 1 de la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido Salitre cuenta con una superficie de 22,683.28 m² y se identifica con clave catastral 14 01 001 41 181 009.

3. De conformidad a lo señalado en el Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre", aprobado mediante Sesión de Cabildo de fecha 20 de septiembre de 2000, publicado en el Periódico Oficial del Estado La Sombra de Arteaga con fecha de 07 de enero de 2005, y al Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004, publicado en la Gaceta Municipal 23 de fecha 13 de octubre de 2004, mediante el cual se autoriza la modificación, adición y derogación del Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de septiembre de 2000, indica que la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre se encuentra ubicada con zonificación Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

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 del Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), frente a vialidad primaria propuesta con zonificación H4S (Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios).

5. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201910594 de fecha 28 de octubre 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), sobre vialidad primaria con zonificación H4S (Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios), por lo que en virtud del estar considerado lo pretendido como uso Permitido, con base al Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre", aprobado mediante Sesión de Cabildo con fecha de 20 de septiembre de 2000, publicado en el Periódico Oficial del Estado La Sombra de Arteaga con fecha de 07 de enero de 2005; y al Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004, publicado en la Gaceta Municipal no. 23 de fecha 13 de octubre de 2004, mediante el cual se autoriza la modificación del Considerando 3 del Acuerdo de Cabildo del 20 de septiembre de 2000; se dictamina Factible la modificación del Dictamen de Uso de Suelo no. DUS201407806 de fecha 16 de octubre de 2014 para ubicar un condominio con 181 viviendas y una plaza comercial y de servicios.

Adicionalmente se señala que se deben respetar para el proyecto los siguientes coeficientes: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.0, con una Altura máxima permitida de 4 niveles o lo equivalente a 14.00 metros, haciendo notar que en cuanto a la distribución de las viviendas dentro de dicho desarrollo será determinado por la mesa de revisión de fraccionamientos que coordina esta Dependencia, considerando que la densidad de población autorizada aplica en la superficie total del predio en forma homogénea. Así mismo deberá cumplir con la normatividad y reglamentación señalada en los Títulos Tercero y Cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el Código Municipal y el Programa de Ordenamiento Ecológico Municipal (POEL). El incumplimiento de cualesquiera de las condicionantes indicadas es motivo de reconsideración y/o en su caso cancelación del presente documento, independientemente de hacerse acreedor a las sanciones correspondientes de conformidad al Artículo 509 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Señalando que cuenta con una autorización de subdivisión no. FUS201400189 de fecha 01 de abril de 2014, en la cual indica que la Fracción 2 deberá transmitirla a Título Gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro por concepto de vialidad, de acuerdo al Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre", aprobado el 12 de octubre de 2004, de lo contrario la presente carecerá de validez, del cual debe presentar cumplimiento de la condicionante establecida.

6. El Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre" se localiza al noroeste de la Delegación Municipal Epigmenio González, ubicado en el kilómetro 10+280 como límite sur y kilómetro 12+512 como límite norte, sobre ambos lados de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí, determinando el límite este con la localidad de El Salitre y el Ejido San Pablo, y corresponde a un proyecto urbano promovido por el Municipio de Querétaro y la Asociación para el Desarrollo Integral del Salitre A.C., actualmente Asociación Palmares de Querétaro A.C., aprobado en el instrumento de planeación urbana con el propósito de dar continuidad e inducir el crecimiento planificado y ordenado dirigido hacia la zona norte de la ciudad, derivado del establecimiento de vialidades primarias que propician el desarrollo habitacional y servicios de equipamiento complementarios.

7. El predio en estudio se localiza dentro del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre", localizándose en una zona en proceso de desarrollo que cuenta con una ocupación desarrollada aproximada del 25 % de los lotes de la zona, contando con acceso y frente a la vialidad denominada Avenida Palma Cyca, ubicándose en una zona en proceso de desarrollo y consolidación, en el que se han desarrollado proyectos habitacionales de tipo residencial generados bajo régimen de propiedad en condominio, colindando con los fraccionamientos Palmares y Palmas III, los cuales fueron proyectados para desarrollar vivienda de tipo residencial, considerando vivienda unifamiliar en condominio, incluyendo macrolotes destinados para uso comercial y de servicios, que debido a la conectividad y cercanía con que cuenta a la Carretera Federal 57 en su trayecto Querétaro-San Luis Potosí, se ha generado una entremezcla de usos habitacionales con actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, así como actividades urbanas de servicio complementarias de equipamiento y de apoyo a la industria.

8. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo para obtener un incremento de densidad a Habitacional de población de 500 Hab./Ha. (H5), es de destacar que conforme a la densidad de población asignada por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de 200 hab./ha. (H2) y dada la superficie de 22,683.28 m² con que cuenta el predio, se pueden actualmente desarrollar 91 viviendas, no obstante el predio al contar con una doble zonificación, y al contar con frente a una vialidad primaria con zonificación H4S que le otorga una densidad de población de 400 hab./ha., se pueden llevar a cabo un máximo de 181, mismas que se encuentran referidas en el Dictamen de Uso de Suelo DUS201910594 de fecha 28 de octubre de 2019. Sin embargo con la densidad de población de 500 hab./ha. solicitada, el propietario del predio podría llevar a cabo un máximo de 227 viviendas, lo cual representa un incremento de 46 viviendas respecto a las posibles a realizar de conformidad con las previstas de conformidad con el uso de suelo asignado en el instrumento de planeación urbana correspondiente.

9. Mediante oficio número DP124/20 de fecha 12 de febrero de 2020, firmado por el Ing. Julio César Oropeza Ferrer, Superintendente de Comisión Federal de Electricidad EPS Distribución Bajío Zona Querétaro, informa que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Vive U-Calli Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V (desarrollo habitacional, comercial y de servicios), que se encuentra ubicado en Parcela 62 Z-1 P1/2, calle Palma Cyca s/n, Ejido El Salitre en el Municipio de Querétaro, ciudad de Querétaro, con superficie de 22,683.281 m². Por lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en materia de aportaciones, las obras necesarias para suministrar este servicio serán a cargo del solicitante y sólo podrán determinarse al igual que el nivel de tensión de suministro, una vez que se realicen la solicitud de servicio de energía eléctrica en materia de aportaciones. Indicando que esta factibilidad en caso de ser necesario, dependiendo a la demanda, la solicitud deberá ser turnada al Centro Nacional de Control de Energía (CENACE).

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio en estudio cuenta con frente la vialidad denominada Avenida Palma Cyca, vialidad generada a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, desarrollada en cuatro carriles a contraflujo, los cuales están divididos por un camellón central a través del cual pasa un dren pluvial y el derecho de vía de las líneas de alta tensión de la C.F.E., sin embargo la sección de vialidad que da frente al predio en estudio no se encuentra completamente urbanizada, por lo cual dicha sección no está en operación, careciendo de banquetas y guarniciones al frente del predio. Adicionalmente se observa que el predio se encuentra libre de construcción alguna, contando con la presencia de vegetaciones a nivel de arbustos, árboles y matorrales en su interior. Si bien no se observó la existencia de servicios al interior del predio, la zona cuenta con infraestructura a nivel de red eléctrica y alumbrado público en la zona, así como infraestructura hidráulica y sanitaria en las inmediaciones de la zona, contando con servicio de transporte público continuo sobre Avenida Palma Cyca, considerando que la parada del transporte público más cercana se localiza al frente del predio en estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la Fracción 1 de la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, identificada con la clave catastral 14 01 001 41 181 009 y superficie de 22,683.28 m², Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con las condiciones de superficie y ubicación para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento de Querétaro, se otorgue la modificación de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 500 Hab./Ha. (H5). 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:

- 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.
- 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.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el cumplimiento de transmisión de la sección de vialidad señalada en la autorización de subdivisión de predios FUS201400189 de fecha 01 de abril de 2014, en la que se señala que la Fracción 2 deberá transmitirla a Título Gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro por concepto de vialidad, de acuerdo al Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre", aprobado el 12 de octubre de 2004.
- Garantizar que la o las vialidades que darán frente al predio cuenten con licencia de ejecución de obras de urbanización y se encuentren desarrolladas y transmitidas a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro mediante escritura pública, debiendo contar con reconocimiento oficial.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Toda vez que únicamente se solicita el cambio de uso de suelo, se deben respetar los parámetros normativos correspondientes asignados por el instrumento de planeación urbana correspondiente.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el incremento de densidad de población 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 incremento de densidad de población solicitado genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.

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

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/4929/2021**, de fecha de 01 de septiembre 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 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 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 181 009, Delegación Municipal Epigmenio González...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de septiembre del 2021, en el Punto 5, Apartado VII, Inciso 17, 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 01 001 41 181 009, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 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 y realizar el pago de los 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 solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

CUARTO. El solicitante tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del Considerando 10 del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en este 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 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, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y a Mauricio Salazar Vera, apoderado legal de la persona moral "VIVE U-CALLI INMOBILIARIA S.A.P.I. de C.V..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE SEPTIEMBRE 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 LAS FACULTADES 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 12 de octubre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza al Presidente Municipal, Secretario General de Gobierno Municipal, Secretario de Finanzas, Secretario del Ayuntamiento y a los Síndicos Municipales, para que en representación del Municipio de Querétaro, celebren el Convenio de Coordinación en materia de Catastro con la Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES II Y IV DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 13, 14, 15, 16 y 17 DE LA LEY DE COORDINACIÓN FISCAL ESTATAL INTERMUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 11, 20, 27 DE LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 4, 7 FRACCIÓN II, 10 FRACCIÓN IV, 12 FRACCIÓN II y 14 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIONES I Y XVIII, 31 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno 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. La colaboración es una figura que en el ámbito administrativo permite a los organismos públicos mantener relaciones con personas físicas o morales, ya sean del sector público, privado o social, buscando a través de esta forma la implementación y desarrollo de diferentes programas a efecto de que el Municipio cumpla con sus objetivos y metas.
3. Derivado de lo señalado en el artículo 30 fracción XVIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento es competente para celebrar convenios con otros municipios, con el Estado y con los particulares, a fin de coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan, o para cualquier otro aspecto de índole administrativo, que requiera de auxilio técnico u operativo.
4. Bajo este orden de ideas y en atención a lo dispuesto por el artículo 31 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, corresponde a los Presidentes Municipales como ejecutores de las determinaciones de los Ayuntamientos: celebrar a nombre y por acuerdo del Ayuntamiento, los actos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones municipales y la eficaz prestación de los servicios, ajustándose a la normatividad aplicable.
5. Conforme al artículo 20 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, los Municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de alguna de las funciones relacionadas con la recaudación de del Impuesto Predial.
6. A partir del año 2004, con la celebración del Convenio de Coordinación en Materia de Catastro, que fuera publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” a los 22 días de octubre de 2004, se iniciaron las actividades para la transferencia de las funciones catastrales del Estado al Municipio de Querétaro, comenzando así los trabajos de la Dirección Municipal de Catastro el día 3 de Noviembre de 2004, con el objetivo de realizar la función catastral en el municipio de Querétaro con mucha mayor eficacia, transparencia, calidad y prontitud.
7. Mediante oficio SF/124/2021, el Lic. Francisco José Martínez Domínguez, Secretario de Finanzas, solicitó someter a consideración del Honorable Ayuntamiento la autorización para la renovación del Convenio de Coordinación en materia de Catastro entre el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y éste municipio con una vigencia del 1 de octubre de 2021 al 30 de septiembre de 2024.

8. Con base en lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 14 párrafo segundo del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el Mtro. Luis Bernardo Nava Guerrero, Presidente Municipal de Querétaro, somete a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el el Acuerdo por el que se autoriza al Presidente Municipal, Secretario General de Gobierno Municipal, Secretario de Finanzas, Secretario del Ayuntamiento y a los Síndicos Municipales para que en representación, del Municipio de Querétaro, celebren el convenio de coordinación en materia de catastro con la Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente PM/005/DPC/2021.”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6 del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- Se autoriza al Presidente Municipal, al Secretario General de Gobierno Municipal, al Secretario de Finanzas, al Secretario del Ayuntamiento y a los Síndicos Municipales, para que en representación del Municipio de Querétaro, celebren el Convenio de Coordinación en Materia de Catastro con la Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro a través del cual se establezcan las bases para la coordinación en materia catastral relativas a las funciones operativas en la circunscripción territorial del municipio de Querétaro, especificando que las contribuciones y accesorios que se causen con motivo de los servicios catastrales prestados por la Dirección Municipal de Catastro serán a favor del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO.- Se instruye al Titular de la Consejería Jurídica a efecto de que, elabore el Convenio de Coordinación autorizado, en el cual se establezca que la duración del mismo será hasta el 30 de septiembre del 2024 y surtirá sus efectos en forma retroactiva a partir del 1° de octubre de 2021.

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 el día de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Síndicos Municipales, a los titulares de la Secretaria General de Gobierno Municipal, Órgano Interno de Control, Secretario de Finanzas, Titular de la Consejería Jurídica y Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 13 DE OCTUBRE DE 2021, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

**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 LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de octubre de 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza al Presidente Municipal y/o a los Síndicos Municipales, y/o al Titular de la Consejería Jurídica, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 3, 30 FRACCIONES I , XVIII Y XXXIII, 31 FRACCIÓN VIII, 33 FRACCIÓN VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y;

CONSIDERANDO

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. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, Los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotada de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos o delegándola a favor de terceros, mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento, la representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional.
3. Que una de las facultades conferidas a los Ayuntamientos en términos de la fracción XVIII del artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es la de celebrar convenios con otros Municipios, con el Estado y con los particulares, a fin de coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan, o para cualquier otro aspecto de índole administrativo, que requiera de auxilio técnico u operativo.
4. Asimismo, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en su artículo 31 fracción VIII, faculta al Presidente Municipal para celebrar a nombre y por acuerdo del Ayuntamiento los actos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones municipales.
5. En este mismo sentido, el artículo 33 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal, establece como facultad de los Síndicos Municipales, entre otras, el representar legalmente al municipio ante toda clase de tribunales federales y estatales y delegar esta representación, por acuerdo del Ayuntamiento en los casos en que el municipio tenga un interés
6. La organización municipal es la actividad que realiza el Ayuntamiento como entidad pública en su respectivo ámbito de competencia, para dividir el trabajo y delegar responsabilidades entre el personal con que cuenta el gobierno municipal para alcanzar sus objetivos. Organizar, implica tener claramente definidas las funciones y el ámbito de competencia donde deben ejercerse, así como los objetivos que persigue el Ayuntamiento y los recursos con los que cuenta para alcanzarlos, siendo la celebración convenios, contratos y acuerdos el medio idóneo para lograrlo.
7. Que mediante oficio de fecha 4 de octubre de 2021 signado por los Síndicos Municipales Claudio Sinecio Flores y Juliana Rosario Hernández Quintanar, en donde solicitan que se autorice al Presidente Municipal y/o Síndicos Municipales y/o al Titular de la Consejería Jurídica, así como al Secretario del Ramo que por materia corresponda, a celebrar, en representación del Municipio de Querétaro, los Actos Jurídicos, Convenios y Contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones.

8. Este Órgano Colegiado, después de realizar el análisis correspondiente, considera viable la autorización al Presidente Municipal y/o al Síndico Municipal y/o al Titular de la Consejería Jurídica, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones.

9. Con base en lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 14 párrafo segundo del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el Mtro. Luis Bernardo Nava Guerrero, Presidente Municipal de Querétaro, somete a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el presente Acuerdo. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente PM/004/DPC/2021.”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 7 del Orden del Día, por mayoría de votos de sus integrantes, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- Se autoriza al Presidente Municipal y/o a los Síndicos Municipales y/o al Titular de la Consejería Jurídica, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones.

SEGUNDO. Se le instruye a la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro para que, en ejercicio de las competencias previstas en su Reglamento, coadyuve con las distintas dependencias y entidades para la asesoría o elaboración de los contratos y convenios cuando el caso lo requiera.

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 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 el día de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Síndicos Municipales y a los titulares de las Secretarías que integran la Administración Pública Municipal, así como al Titular de la Consejería Jurídica y al Titular del Órgano Interno de Control.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 13 DE OCTUBRE DE 2021, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

**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 12 de octubre del 2021, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se aprueba el Calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 2 Y 27 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 7 Y 14 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. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 y 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa. Es autónomo para organizar la administración pública municipal, contará con autoridades propias, funciones específicas y libre administración de su hacienda. Ejercerá sus atribuciones del ámbito de su competencia de manera exclusiva, y no existirá autoridad intermedia entre éste y el Gobierno del Estado. Dicho Ayuntamiento sesionará de manera ordinaria, extraordinaria y solemne, debiendo celebrarse las sesiones ordinarias por lo menos dos veces por mes para atender los asuntos de interés para la administración pública municipal y las personas que tengan algún asunto dentro de la jurisdicción del Municipio de Querétaro.

3. En relación al punto anterior y con fundamento en los artículos 3 y 7 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, refiere que las sesiones de cabildo serán convocadas por el Presidente Municipal, *mediante notificación por escrito o por vía electrónica* enviada por el Secretario del Ayuntamiento, en la cual se indicará la fecha, hora, lugar y orden del día para la celebración de la sesión, e irá acompañada de los anexos necesarios, si los hubiere. Dichas sesiones de cabildo, se celebrarán dos veces al mes, la segunda y cuarta semana del mismo, conforme al acuerdo general que emita el Ayuntamiento a más tardar en la primera sesión ordinaria que se celebre una vez instalado el mismo.

4. El Presidente Municipal, Maestro Luis Bernardo Nava Guerrero, solicita someter a consideración de los miembros del Ayuntamiento, la aprobación del calendario de Sesiones Ordinaria de Cabildo, ello para mayor certidumbre, tanto de los miembros de este Honorable Ayuntamiento, como de las personas que tengan asuntos tramitando en este Municipio, por lo que es importante acordar los días en que sesionará este Órgano Colegiado, lo cual sin duda, generará precisión de los asuntos que deberán turnarse al Honorable Ayuntamiento para su discusión y votación. Con esto se contribuye para una adecuada organización de las reuniones de las Comisiones Permanentes de Dictamen del Ayuntamiento y contribuir en las políticas del Municipio para informar a la sociedad de las actividades que se realizan. Para lo cual, se integró en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente PM/002/DCP/2021.

5. En base a lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 14 segundo párrafo del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el Presidente Municipal, Luis Bernardo Nava Guerrero, somete a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el Acuerdo referido en el considerando anterior....”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 5, del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“... A C U E R D O

ÚNICO. Se aprueba el calendario de Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, mismas que se celebrarán en las fechas señaladas en el calendario siguiente:

SIN TEXTO

SESIONES ORDINARIAS DE CABILDO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO ADMINISTRACIÓN 2021-2024											
Año	Mes	Día	Año	Mes	Día	Año	Mes	Día	Año	Mes	Día
2021	Octubre	12	2022	Enero	11	2023	Enero	10	2024	Enero	9
		26			25			24			23
	Noviembre	9		Febrero	8		Febrero	14		Febrero	13
		23			22			28			27
	Diciembre	7		Marzo	8		Marzo	14		Marzo	12
		14			22			28			26
				Abril	12		Abril	4		Abril	9
					26			25			23
				Mayo	10		Mayo	9		Mayo	14
					24			23			28
				Junio	14		Junio	13		Junio	11
					28			27			25
				Julio	12		Julio	11		Julio	9
					26			25			23
				Agosto	9		Agosto	8		Agosto	13
					23			22			27
				Septiembre	13		Septiembre	12		Septiembre	10
					27			26			24
				Octubre	11		Octubre	10			
					25			24			
				Noviembre	8		Noviembre	14			
					22			28			
				Diciembre	6		Diciembre	5			
					13			13			

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, se ordena la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Coordinación General de Comunicación Social del Municipio de Querétaro, a la Coordinación de Gabinete, a la Jefatura de la Oficina de la Presidencia Municipal, a la Coordinación de Giras, a la Coordinación de Agenda, Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos y a la Dirección de Sistemas de Información."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 13 DE OCTUBRE DEL 2021, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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

Acuerdo No. AA/SF/17/2021

LIC. FRANCISCO JOSÉ MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ, con las facultades que tengo conferidas por los numerales 31, fracción IV y 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 48, fracciones II y IV, 102, fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8, fracción VI, 10, fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro; 2, 12, 15, 16, 175 y 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 1, 2 y 4 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro; publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro en fecha 07 de junio de 2019 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" en fecha 21 de junio de 2019; y considerando la situación económica que atraviesa el país y en beneficio de la ciudadanía del Municipio de Querétaro, como medida de apoyo, se determina, el siguiente **ACUERDO**: que a partir del día 14 al 20 de octubre del ejercicio fiscal 2021, se llevará a cabo de forma general, la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas, recargos, gastos de ejecución y embargo, acorde a los siguientes lineamientos:

ANTECEDENTES

PRIMERO. La Constitución Política del Estado de Querétaro en su artículo 35 faculta a los Municipios del Estado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

SEGUNDO. El artículo 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro dispone que los Ayuntamientos serán 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.

TERCERO. Que la Secretaría de Finanzas es la dependencia encargada de las finanzas públicas, teniendo a su cargo la recaudación de los ingresos municipales, mismos que se servirán para solventar los gastos municipales de conformidad con los planes y programas aprobados.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Que considerando los importantes incrementos a principios de año respecto de los insumos básicos, así como de los porcentajes de inflación, tasas de interés y del aumento en el valor del dólar en relación al peso mexicano; son elementos que se conjuntan para plantear un panorama económico que se estima adverso en general para los sectores sociales y económicos del país, estados y municipios.

SEGUNDO. Que los factores financieros, aunados al panorama comercial internacional, producen un escenario desfavorable de la economía a nivel nacional, y por ende en detrimento de la población de nuestro Municipio, ya que uno de los principales efectos colaterales es el aumento en los costos de insumos de primera necesidad, provocando de esta forma un crecimiento en los gastos a ejercer por los habitantes del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Que derivado de la situación económica por la que atraviesa el país, cuya afectación incide también en los ciudadanos del Municipio de Querétaro, y a efecto de que los contribuyentes puedan cumplir con sus obligaciones en materia de Impuesto Predial y para lograr una recaudación y en consecuencia incrementar los ingresos propios a favor de la hacienda pública municipal, resulta pertinente, razonable y justificable otorgar descuentos en accesorios.



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

Bldv. Bernardo Quintana 10000, Col. Centro Sur, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro.

Por lo que, como medida de apoyo, se acuerda que a partir del 14 al 20 de octubre del 2021, se lleve a cabo de forma general la aplicación de descuentos en accesorios consistentes en multas y recargos, así como de gastos de ejecución y embargo, para la ciudadanía del Municipio de Querétaro.

ACUERDO

PRIMERO. La contribución que será sujeta de la presente autorización es el **Impuesto Predial**, previsto por el artículo 14 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2021.

SEGUNDO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 175 y 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro y numerales 2 y 4 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y 52 fracción X de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2021, autorizo que, de manera general se apliquen descuentos en los importes de **multas, recargos, gastos de ejecución y embargo**, generados de adeudos por concepto de Impuesto Predial, de acuerdo al porcentaje que se detalla a continuación:

VIGENCIA	PORCENTAJE DE DESCUENTO	CONTRIBUCIÓN	CONCEPTO
Del 14 al 20 de octubre de 2021	100%	<u>Impuesto Predial</u>	Recargos Multas Gastos de Ejecución y Embargo

TERCERO. La vigencia de la presente autorización será a partir del 14 al 20 de octubre de 2021 (dos mil veintiuno).

CUARTO. A efecto de que dichas reducciones sean aplicadas, deberá ser a solicitud de la parte interesada y presentada ante la Dirección de Ingresos adscrita a esta Secretaría, antes de la realización del pago de dicho tributo.

QUINTO. La aplicación general del porcentaje de descuentos, no implica que de manera particular se realice el estudio de adeudos que puedan ser sujetos a menor porcentaje del otorgado en la presente, conforme a las facultades previstas en los artículos citados.

Municipio de Querétaro, Querétaro, a los 14 días del mes de octubre del ejercicio fiscal 2021. El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro., LIC. FRANCISCO JOSÉ MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ.- Rúbrica.

[Handwritten signature]
EMTC/D/SLC/mjlá



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

Blvd. Bernardo Quintana 10000, Col. Centro Sur, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro.

SIN TEXTO



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2021-2024