

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



QUERÉTARO
MUNICIPIO

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027

04 de marzo de 2025 · Año I · No. 10 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2021 en el punto 7 del orden del día.
- 6 Acuerdo por el que se designa a los consejeros ciudadanos integrantes del Consejo Consultivo de Participación Ciudadana del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro.
- 8 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación de la Etapa 2 y Etapa 3, así como la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1 y Etapa 2 y Renovación de Venta de Lotes Etapa 1 y Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 30 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a los Parámetros Normativos para el predio identificado con clave catastral 14 01 101 02 061 999, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 36 Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 28 169 001, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor.
- 41 Acuerdo por el que se autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 185 007, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 49 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 27 644 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 55 Acuerdo por el que se autoriza la regularización, lotificación, nomenclatura de vialidades, denominación y venta provisional de lotes del asentamiento humano denominado “Rinconada las Josefinas”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 61 Acuerdo por el que se autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Villas de Cataluña”, ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 73 Acuerdo que Aprueba el Reglamento Interior de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro.
- 89 Acuerdo Administrativo No. AG/SF/08/2025, de fecha 26 de febrero del 2025, emitido por el Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro.

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 25 de febrero del 2025, el 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 12 de octubre de 2021 en el punto 7 del orden del día; 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:

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 por el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados 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. 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, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, el 19 de octubre de 2021, año I, número 2, tomo II.
7. Mediante oficio OIC/749/2025 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 17 de febrero de 2021, la Licenciada Gabriela Jiménez Toledo, Titular del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro, manifiesta que para el efectivo cumplimiento de las atribuciones a cargo de ese Órgano Desconcentrado, se requiere celebrar diversos contratos y convenios que permitan lograr las metas y objetivos en materia de fiscalización, control interno, transparencia, rendición de cuentas, así como la prevención, investigación, sustanciación y sanción de faltas

administrativas, sin embargo no existe Acuerdo Delegatorio por parte del H. Ayuntamiento en donde se confieran dichas atribuciones en su favor, como Titular del Órgano Interno de Control del Municipio de Querétaro; por lo que solicita someter a consideración del H. Ayuntamiento dicha delegación de atribuciones en los términos precisados en el Acuerdo señalado en el considerando 6 o bien se realice la reforma correspondiente a fin de hacerlo extensivo al Órgano Interno de Control.

8. En razón de lo anterior, se propone la modificación del Acuerdo referido en el Considerando anterior para quedar de la siguiente manera:

DICE:

“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 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.*

DEBE DECIR:

“ACUERDO: ...

ÚNICO. *Se autoriza al Presidente Municipal y/o a los Síndicos Municipales, y/o al Titular del Órgano Interno de Control, y/o al Titular de la Dirección Jurídica y Consultiva, 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.”*

DICE:

“TRANSITORIOS: ...

SEGUNDO. *El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación.*

DEBE DECIR:

“TRANSITORIOS: ...

SEGUNDO. *El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación y continuará vigente hasta el 30 de septiembre de 2027.”*

9. Por lo anteriormente relacionado y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, así como a los artículos 28, 34, y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/207/2025, de fecha 19 de febrero de 2025, remitió el presente Acuerdo a la Comisión de Gobernación, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción I, 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: ...

I. DE GOBERNACIÓN. *- Cuya competencia será: garantizar la seguridad y tranquilidad de las personas y de sus bienes dentro de su territorio; elecciones municipales; estadística municipal; legalización de firmas de servidores públicos municipales; registro civil; aplicación de sanciones por infracciones previstas en los reglamentos municipales; inspectoría municipal; asociaciones religiosas y culto público; supervisión de funciones, desarrollo y desempeño del cuerpo de protección civil y el otorgamiento de auxilios extraordinarios en casos de incendios, terremotos, inundaciones, escasez de víveres y demás sucesos de emergencia y rescate; y los demás asuntos que señalen las leyes y los reglamentos municipales.”*

10. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contemplada en el artículo 38 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Gobernación, dictaminó que, se considera viable la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2021, en el punto 7 del orden del día, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, estableciéndose que los funcionarios que con motivo del presente Acuerdo, celebren en representación del Municipio de Querétaro, actos jurídicos, convenios o contratos; deberán rendir Informe anual a este Órgano respecto de las actividades realizadas derivadas de la facultad de representación otorgada”.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 5, Apartado I, inciso 2, del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2021, en el punto 7 del orden del día; de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación y continuará vigente hasta el 30 de septiembre de 2027.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII, de la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVII 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 Dirección Jurídica Consultiva y al Titular del Órgano Interno de Control.

CUARTO. Se instruye a los funcionarios que, con motivo del presente Acuerdo, celebren en representación del Municipio de Querétaro, actos jurídicos, convenios o contratos; a rendir Informe anual de las actividades realizadas derivadas de la facultad de representación otorgada, en términos del presente Acuerdo”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 02 FOJAS ÚTILES EL 26 DE FEBRERO DEL 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

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



SIN TEXTO

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 25 de febrero del 2025, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se designa a los consejeros ciudadanos integrantes del Consejo Consultivo de Participación Ciudadana del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 4 Y 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 38 FRACCIONES I Y XIV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12 FRACCIÓN III, 13, 14 Y 15 DEL REGLAMENTO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA FAMILIA DE QUERÉTARO; 14, 28, 33 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y:

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

1. Con fundamento en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiere que el varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia. Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.
2. El artículo 115 fracción II de la Carta Magna y 35 de la Constitución particular del Estado, 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, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 16 reconoce a la familia como “el elemento natural de la sociedad y tiene derecho a la protección de la sociedad y del Estado”.
4. De conformidad en lo dispuesto en los artículos 11 y 12 fracción III del Reglamento del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro, que refiere la integración del Consejo Consultivo de dicho Instituto, deberá contar con la participación ciudadana, que se constituye como órgano auxiliar de carácter honorífico y tiene las funciones de asesorar, recomendar y proponer al Instituto políticas, programas, acciones y proyectos a favor del fortalecimiento de la familia, el cual estará integrado, entre otros, por ocho ciudadanos o representantes de asociaciones de los sectores privado, social o académico, que por su experiencia en materia de familia puedan contribuir al logro de los objetivos del Instituto, los cuales serán designados por el Ayuntamiento.
5. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de junio de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se crea el Organismo Desconcentrado “Instituto Municipal de la Familia de Querétaro”, actualmente atribuida a la Secretaría de Desarrollo Social, que tiene como objetivo fundamental promover el fortalecimiento y desarrollo de las familias del municipio como elemento natural y básico de la sociedad, a través del diseño, seguimiento, evaluación y transversalidad de políticas públicas.
6. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento del Instituto Municipal de la Familia, el Consejo Consultivo de participación ciudadana, que se constituye como órgano auxiliar de carácter honorífico, motivo por el cual los consejeros no desarrollan relación laboral con el Municipio.
7. Mediante oficio SDS/IMFAMILIA/011/2025 suscrito por la M.C.F.C. Lucía Hernández Pinto, Directora del Instituto Municipal de la Familia, solicita se someta a la consideración del Honorable Ayuntamiento la designación de los Ciudadanos:
 - Beatriz Hernández Rojas
 - Pablo Humberto Corona Artigas

- Marlon Rico Gómez
- Jimena Hernández López
- Juan Antonio López Baljarg
- Ivone Rangel Salazar
- Vanesa del Carmen Muriel Amezcua
- Ricardo Virués Macías

Como consejeros ciudadanos integrantes del Consejo Consultivo de Participación Ciudadana del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro. Adjuntando a dicho oficio, las semblanzas de las personas propuestas para su estudio. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CGyF/37/DPC/2025.

8. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14, 33 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/208/2025 de fecha 19 de febrero de 2025, se remitió el expediente a los integrantes de las Comisiones Unidas de Gobernación y de la Familia para su discusión y análisis.

9. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 38 fracciones I y XIV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; las Comisiones Unidas de Gobernación y de la Familia se reunieron para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a las mismas, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, consideraron viable designar a los ciudadanos mencionados en el Considerando 7 del presente Acuerdo, como integrantes del Consejo Consultivo de Participación Ciudadana del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro y agregar como integrante de dicho Consejo a la Señora Adriana Olvera de Macías, Presidenta del Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, quien por su experiencia en materia de familia puede contribuir al logro de los objetivos del Instituto.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 5, apartado II, inciso 3) del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes, el siguiente:

ACUERDO:

ÚNICO. - Se designa a los consejeros ciudadanos integrantes del consejo consultivo de participación ciudadana del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro, en términos de lo establecido en los considerandos 7 y 9 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 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 del pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor a partir de 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 al Titular de la Secretaría de Desarrollo Social, a la Directora del Instituto Municipal de la Familia de Querétaro, para que por su conducto lo haga del conocimiento de los Ciudadanos, Beatriz Hernández Rojas, Pablo Humberto Corona Artigas, Marlon Rico Gómez, Jimena Hernández López, Juan Antonio López Baljarg, Ivone Rangel Salazar, Vanesa del Carmen Muriel Amezcua, Ricardo Virués Macías y a la Señora Adriana Olvera de Macías, Presidenta del Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 02 DOS FOJAS ÚTILES EL 26 VEINTISEIS DE FEBRERO DEL 2025 DOS MIL VEINTICINCO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

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

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de septiembre de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación de la Etapa 2 y Etapa 3, así como la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1 y Etapa 2 y Renovación de Venta de Lotes Etapa 1 y Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIONES VIII Y XVII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 149 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 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. En términos de lo que establece el artículo 149 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.
3. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC624/2024 de fecha 12 de septiembre de 2024, emitió el Visto Bueno de Relotificación Etapa 2 y Etapa 3 del Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
4. Derivado de lo anterior, el día 9 de septiembre de 2024, ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por el licenciado Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la persona moral “Desarrollos Inmobiliarios GTH” S.A. de C.V., a través del cual solicita la Relotificación de la Etapa 2 y Etapa 3, así como la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1 y Etapa 2 y Renovación de Venta de Lotes Etapa 1 y Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; Radicándose dicha petición bajo el número de expediente **61/DFCP F12.**
5. Se acredita la propiedad, la constitución de la sociedad, así como la representación legal con los siguientes instrumentos públicos respectivamente:
 - a) Mediante escritura pública número 12,299, de fecha 11 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del licenciado José Ignacio Paulín Posadas, notario público titular de la notaría pública 7, de la Ciudad de San Juan del Río, Estado de Querétaro, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00085659/0006 de fecha 13 de enero de 2015, que hace constar la propiedad del predio en comento.

- b) Mediante escritura pública número 286, de fecha 20 de abril de 2005, pasada ante la fe del licenciado Hugo García Sánchez, notario público titular de la notaría pública número 8, de la Ciudad de Torreón, Estado de Coahuila, debidamente inscrita en el Registro Público del Estado de Coahuila, bajo el Folio mercantil electrónico 7783, de fecha 13 de mayo de 2005, se hace constar la constitución de la persona moral denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH S.A de C.V.
 - c) A través de la escritura pública número 668, de fecha 8 de mayo de 2015, pasada ante la fe del licenciado Tomas Matías Roman Mier, notario público titular de la notaría pública número 6, de la ciudad de Torreón, Estado de Coahuila, acredita su personalidad.
6. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento, a través del oficio **SAY/DAI/1264/2024**, de fecha 10 de septiembre de 2024, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera el estudio técnico correspondiente, dependencia que da contestación mediante el oficio **SEDES/DDU/COU/FC/637/2024**, de fecha 18 de septiembre de 2024, a través del cual remite el estudio técnico con folio **ET-F/10/2024**, concerniente a la solicitud de referencia, misma que se cita a continuación:

“ANTECEDENTES

1. Mediante SAY/DAI/1264/2024 de fecha 10 de septiembre de 2024, signado por el Lic. Rodrigo de la Vega Muñoz Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el cual remitió la petición del Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de “DESARROLLOS INMOBILIARIOS GTH, S.A de C.V., quien solicita la Relotificación de la Etapa 2, Relotificación de la Etapa 3, Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 286 de fecha 20 de abril de 2005, pasada ante la fe del Lic. Hugo García Sánchez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8, de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, instrumento inscrito en el Registro Público de Coahuila, bajo el folio mercantil 7783 de fecha 16 de mayo de 2005, se hace constar la protocolización de la comparecencia de los señores Ingeniero Eduardo Tricio Haro, Ingeniero José Antonio Tricio Haro y Contador Público Rafael Tricio Haro, siendo por medio de este instrumento en que se Constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 12,299 de fecha 11 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posadas, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00085659/0006 de fecha 13 de enero de 2015, se hace constar la comparecencia de las señoras María de los Ángeles Herrera de Covarrubias, María de los Ángeles Herrera y Mora, María de los Ángeles Covarrubias Herrera y de la C. Adriana Covarrubias Herrera, a quienes en lo sucesivo se les denominara la parte vendedora y por la otra parte la persona moral denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Rafael Tricio Haro, a quien se le denominara como la parte compradora; quienes formalizan el contrato de compraventa del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, con superficie de 37-49-90 Hectáreas.

4. Mediante Escritura Pública número 668 de fecha 08 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Tomás Matías Román Mier, Notario Titular de la Notaría Pública número 6 de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, el Contador Público Rafael Tricio Haro en representación de la Sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, otorga y confiere a favor del señor Mauricio Eugenio Pérez Fernández, la Representación Legal de la Sociedad así como Poder General para pleitos y cobranzas, Poder Especial para actos de administración y Poder Especial para actos de administración laboral.

5. Mediante oficio DP 084503/2015 de fecha 15 de junio de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra a la que denomina Fraccionamiento “Las Haciendas” - Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., localizado en Av. de La Cantera

S/N. Así mismo informa que las obras necesarias para suministrar el servicio deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que se reciba la información de sus necesidades específicas, de acuerdo a lo indicado en Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones.

6. De acuerdo con el Deslinde Catastral número DMC2015041, de fecha 17 de septiembre de 2015, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, el polígono con clave catastral 140100130145001, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuenta con una superficie de 316,188.204 m².

7. La Coordinación de Ordenamiento Urbano adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano emite mediante oficio DDU/COU/FC/1068/2015 de fecha 11 de marzo de 2015, el Alineamiento Vial para el predio identificado con la clave catastral 140110765230032, correspondiente al predio ubicado en la Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

8. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507984, de fecha 20 de noviembre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar un Fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, en el predio identificado con la clave catastral 140100130145001, ubicado en la Avenida de la Cantera, sin número, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 316,188.20 m², con una densidad de población de 400 Hab/Ha (H4).

9. Mediante oficio SM/DO/154/2016, de fecha 08 de marzo de 2016, la Dirección de Operación adscrita a la Secretaría de Movilidad, emite la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un Fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, ubicado en la Avenida de la Cantera, sin número, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

10. Mediante oficio VE/0594/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 18 de marzo de 2016, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 556 viviendas y 20 lotes comerciales del desarrollo al que denomina como Las Haciendas 1ª Etapa, ubicado en el predio conocido como Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, con una vigencia de 6 meses a partir de la recepción.

11. Mediante oficio número B00.921.01.0740/16 de fecha 12 de abril de 2016, emitido por la Comisión Nacional del Agua, en relación al estudio Hidrológico, en el cual se declara procedente otorgar la Transmisión Total y Definitiva de un volumen de 128,190.00 metros cúbicos anuales amparados con el Título de Concesión No. 08QRO105154/12IMDL10, para Explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales del Subsuelo a favor de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0794/2016, de fecha 28 de abril de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 316,188.20 m².

13. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con Expediente EXP. 019/16 de fecha 21 de junio de 2016, emite la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

14. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto y Transitorio Primero del Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente EXP 019/16 de fecha 21 de junio de 2016, en que se emite la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Comprobante de pago folio Z-5425876 de fecha 29 de julio de 2016, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", por la cantidad de \$176,602.00 (Ciento setenta y seis mil seiscientos dos pesos 00/100 M.M.)

- Comprobante de pago folio Z-5425877 de fecha 29 de julio de 2016, relativo a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", por la cantidad de \$2,232,127.00 (Dos millones doscientos treinta y dos mil ciento veintisiete pesos 00/100 M.N)
- Comprobante de pago folio Z-5425880 de fecha 29 de julio de 2016, relativo a los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas" por la cantidad de \$13,221.00 (Trece mil doscientos veintiún pesos 00/100 M.N.)
- Escritura Pública número 45,649 de fecha 05 de abril de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales: 559572/3, 559575/1, 559577/1 y 559578/1 de fecha 19 de diciembre de 2017, se hace constar la Transmisión a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 12,124.212 m² por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de 15,376.006 m² por concepto de Área Verde, una superficie de 4,511.104 m² por concepto de Plazas y una superficie de 24,765.643 m² por concepto de Vialidades del Fraccionamiento.
- Escritura Pública número 41, 806 de fecha 25 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00554706/0001, 00554707/0001, 00554708/0001, 00554706/0002, 00554707/0002, 00554708/0002, 00554706/0003, 00554706/0004, 00554707/0003 y 00554708/0003 de fecha 16 de enero de 2016, en que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.
- Publicación en la Gaceta Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 19 de Julio de 2006, Año I, No. 21 Tomo I, de la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Autorización de la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- Publicación en el periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CXLIX, de fecha 16 de septiembre de 2016, No 51, Dictamen Técnico relativo a la autorización para la Licencia de ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular "Las Haciendas", ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, Qro.

15. Mediante Escritura Pública número 44,243 de fecha 23 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00085659/0009 de fecha 07 de septiembre de 2016, se hace constar la protocolización del Deslinde Catastral número DMC2015041, de fecha 17 de septiembre de 2015, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, el polígono con clave catastral 140100130145001, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuenta con una superficie de 316,188.204 m².

16. Mediante oficio número DDU/COU/FC/6333/2016 de fecha 20 de diciembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite para la "Etapa 1" del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", avance de obras de urbanización estimado del 33.40 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$7,981,470.37 (Siete millones novecientos ochenta y un mil cuatrocientos setenta pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 66.60 % de obras pendientes por realizar.

17. En cumplimiento a lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Póliza de Fianza número 5429-09826-5 de fecha 02 de enero de 2017, para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", en un plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$7,981,470.37 (*Siete millones novecientos ochenta y un mil cuatrocientos setenta pesos 37/100 M.N.*) correspondiente al 66.60 % de obras pendientes por realizar.

18. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 046/16 de fecha 23 de diciembre de 2016,

autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

19. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente EXP-. 046/16 de fecha 23 de diciembre de 2016, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la "Etapa 1" del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Escritura Pública número 45,055 de fecha 13 de marzo de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00559569/0002, 00559570/0002, 00559571/0002, 00559572/0002, 00559573/0002 y 00559574/0002 de fecha 19 de abril de 2017, se protocoliza el citado Acuerdo.
- Publicación en la Gaceta Municipal de fecha 24 de enero de 2017, Año II, No. 33, Tomo II, la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la "Etapa 1" del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

20. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Autorizó el Proyecto y Planos con fecha 20 de enero de 2017, con número de expediente QR-011-15-D y vigentes hasta 20 de enero de 2018, de Red de Agua Potable y Red de Drenaje Sanitario, para el Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

21. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio VE/0969/2017 de fecha 21 de junio de 2017, emitió la factibilidad de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 2,031 viviendas vigente hasta el 15 de junio de 2018, para el Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

22. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio de fecha 10 de febrero de 2017, Autorizó el Proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

23. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/1155/2017 de fecha 07 de septiembre de 2017, emitió el Resello de Planos para el Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", el cual corresponde a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento anteriormente referido, debido a que se omitió integrar la superficie de vialidades en tablas de superficies de las Etapas, sin modificar las superficies generales, Traza Urbana, ni la Densidad autorizada, en sustitución al plano que acompaña al Acuerdo Delegatorio oficio Ex. 019/16 de fecha 21 de junio de 2016.

24. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP. -27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

25. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo, Transitorios Segundo y Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la "Etapa 2" del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Segundo: Recibo oficial No. Z-7524508 de fecha 04 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio, por el pago de los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Las Haciendas", por la cantidad de \$185,048.00 (Ciento ochenta y cinco mil cuarenta y ocho pesos 00/100M.N) y Recibo oficial No. Z-7524509 de fecha 04 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio por el servicio prestado al EXP 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", por la cantidad de \$3,297.00 (Tres mil doscientos noventa y siete pesos 00/100M.N.), correspondientes al Exp. 24/17 de fecha 19 de septiembre de 2017.
- Tercero: Mediante oficio VE/01274/2018, Expediente QR-011-15-D, de fecha 02 de julio de 2018, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 2,031 viviendas del desarrollo al que denomina como "Las

Haciendas” 1ª Etapa, ubicado en el predio siguiente: Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, con una vigencia de 6 meses a partir de la recepción.

- Transitorio Segundo: Escritura Pública número 51,266 de fecha 13 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00554707/0011 de fecha 24 enero de 2018, se hace constar la Protocolización del Acuerdo con número de Exp. 27/17.
- Transitorio Tercero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 17 de octubre de 2017, Año III, Número 52, Tomo I, Publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” Tomo CL, de fecha 27 de octubre de 2017, número 72 y Tomo CL, de fecha 24 de noviembre de 2017, número 80, Publicación en el Diario de Querétaro de fecha 29 de noviembre de 2017, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio DDU/COU/FC/229/2018 de fecha 17 de enero de 2018, emite aclaración al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente EXP. 27/17 de fecha 19 de septiembre de 2017, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, corrección que se realiza atendiendo a las normas vigentes al momento de la emisión, al tenor de lo anterior se tiene lo siguiente:

“... DICE:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

4. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio en los lotes de la Etapa 8, el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.

“... DEBE DE DECIR:

4. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio en los lotes de la Etapa 2, el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.

“... DICE:

ACUERDO CUARTO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio en los lotes de la Etapa 8, el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.”

“... DEBE DE DECIR:

ACUERDO CUARTO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio en los lotes de la Etapa 2, el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.”

27. La Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió el Acuerdo identificado con el expediente EXP. - 022/18 de fecha 31 de julio de 2018, que autoriza la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 2” del Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

28. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente EXP. 22/18 de fecha 31 de julio de 2018, emitió la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la “Etapa 2” del Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

Segundo: Recibo oficial No. Z-8660040 de fecha 06 de agosto de 2018, por la cantidad de \$3,520.00 (Tres mil quinientos veinte pesos 00/100 M.N.), emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio, por el servicio prestado al EXP. 22/18 de fecha 31 de julio de 2018, del Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”.

Tercero: Mediante oficio DDU/COU/FC/3957/2018 de fecha 21 de agosto de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió un avance aproximado de 47.74% del

porcentaje de obras de urbanización del Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”, Etapa 2, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, teniendo el monto correspondiente a la cantidad de \$6,704,539.73 (Seis millones setecientos cuatro mil quinientos treinta y nueve pesos 73/100M.N.).

Cuarto: Mediante oficio DDU/COU/FC/4174/2018 de fecha 03 de septiembre de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, verificó que la póliza de Fianza número 5429-10599-8, de fecha 29 de agosto de 2018 emitida por Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V. Grupo Financiero Aserta por un monto de \$6, 704,539.73 (Seis millones setecientos cuatro mil quinientos treinta y nueve pesos 73/100 M.N.), fue expedida con base al oficio DDU/CPU/FC/3957/2018 de fecha 21 de agosto de 2018 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, con vigencia de dos años, para garantizar el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”.

Quinto: Publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 17 de octubre de 2017, Año III, No. 52 Tomo I, del Acuerdo de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, publicaciones en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” Tomo CL de fecha 27 de octubre de 2017 No. 72, y Tomo CL de fecha 24 de noviembre de 2017 No. 80, Dictamen Técnico relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, publicaciones en los Periódicos: Diario de Querétaro y Noticias de fecha 24 de noviembre de 2017 y 29 de noviembre de 2017.

Sexto: Escritura Pública número 51,266 de fecha 13 de noviembre de 2017, dando fe el Lic. Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmueble Federal, con folio inmobiliario 00554707/0011 del día 24 de enero de 2018, de la Protocolización del Dictamen Técnico de fecha 19 de septiembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, que aprobó lo relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

Transitorio Primero: Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 24 de Agosto de 2018, Año III, No. 74 Tomo I, y 04 de septiembre de 2018, Año III, No. 75, Tomo I, de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas” ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, publicaciones en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” Tomo CLI de fecha 07 de septiembre de 2018, No. 79 y Tomo CLI de fecha 14 de septiembre de 2018 No. 81, Dictamen Técnico relativo a la autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro.

Transitorio Segundo: Escritura Pública número 4,194 de fecha 13 de septiembre de 2018, dando fe el Lic. José Adolfo Ortega Osorio, Titular de la Notaría Pública número 37 de esta Demarcación Notarial con folios inmobiliarios: 00596629/0001, 00596628/0001, 00596630/0001, 00596631/0001, 00596632/0001, 00596633/0001, 00596634/0001 y 00596635/0001 del día 18 de octubre de 2018, de la Protocolización del Dictamen Técnico de fecha 31 de julio de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, que aprobó lo relativo a la autorización de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

29. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio DDDF/01452/2019 de fecha 22 de julio de 2019, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 2031 Viviendas vigente hasta el 22 de enero de 2020, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote, del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el “Desarrollo Las Haciendas”.

30. Mediante oficio número: SEDESU/SSMA/253/2016 de fecha 08 de junio de 2016, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, autoriza el Impacto Ambiental a Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., para el proyecto de construcción del desarrollo habitacional denominado “Construcción del Fraccionamiento Habitacional Las Haciendas”, que pretende realizar en una superficie autorizada de 54,596.118 m², ubicado en la Fracción de la Ex - Hacienda de Tlacote, Municipio de Querétaro, Qro., en la que incluyen 554 viviendas y 20 lotes comerciales con vigencia de dos años.

31. Mediante oficio número: SEDESU/376/2018 de fecha 26 de septiembre de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, autoriza el Impacto Ambiental a Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., para el proyecto de construcción del desarrollo habitacional denominado “Construcción de la 2° y 3° Etapa del Fraccionamiento Habitacional “Las Haciendas” que pretende realizar en una superficie autorizada de 223,019.797 m², en la que se incluyen 1,802 (mil ochocientos dos) viviendas, ubicado en la Fracción de la Ex - Hacienda de Tlacote, Municipio de Querétaro, con vigencia de cinco años.

32. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro, emitió Aprobación del Proyecto de Electrificación para el Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”, en fecha 29 de enero de 2018 con número DP0917684462017, mediante planos autorizados, a nombre de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

33. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro, mediante oficio No. DP1017/19 de fecha 25 de septiembre de 2019, informa que emitió Aprobación del Proyecto de Electrificación para el Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”, ubicado en Av. de la Cantera S/N, Ejido Tlacote, del Estado de Querétaro, a nombre de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., en fecha 29 de enero de 2018 con número DP0917684462017, para continuar con los trámites correspondientes, ya que tiene una vigencia de 5 años a partir de la fecha de aprobación.

34. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio folio 17-001-03 Expediente QR-011-15-D de fecha 1 de septiembre de 2017, emitió la aprobación del proyecto de Redes Generales de Alcantarillado Pluvial, para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional, vigente hasta el 01 de septiembre de 2018, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote, del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el “Desarrollo Las Haciendas” Etapa 1.

35. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/1419/2019 de fecha 28 de marzo de 2019, emite el porcentaje de las obras de urbanización de la “Etapa 1”, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento “Las Haciendas” Etapa 1 cuenta con un avance estimado de 93.15% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,047,912.09 (Un millón cuarenta y siete mil novecientos doce pesos 09/100 M.N.) correspondiente al 6.85% de obras pendientes por realizar.

36. El Desarrollador, presenta Fianza número 5429-10914-5, de fecha 16 de mayo de 2019 emitida por Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V. Grupo Financiero Aserta por un monto de \$1,047,912.09 (Un millón cuarenta y siete mil novecientos doce pesos 09/100 M.N.), para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización pendientes de ejecutar para la “Etapa 1” del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, con base en el oficio número DDU/CPU/FC/1419/2019 de fecha 28 de marzo de 2019, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

37. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/4998/2019 de fecha 11 de septiembre de 2019, emite el porcentaje de las obras de urbanización de la “Etapa 2”, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento denominado “Las Haciendas” Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 60.19% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que debe otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el

treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$5,107,435.55 (Cinco millones cientos siete mil cuatrocientos treinta y cinco pesos 55/100 M.N.) correspondiente al 39.81% de obras pendientes por realizar.

38. El Desarrollador presenta, Fianza número 5429-1124-5, de fecha 25 de septiembre de 2019 emitida por Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V. Grupo Financiero Aserta por un monto de \$5,107,435.55 (Cinco millones ciento siete mil cuatrocientos treinta y cinco pesos 55/100 M.N.), para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización pendientes de ejecutar para la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, con base en el oficio DDU/CPU/FC/4998/2019 de fecha 11 de septiembre de 2019, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

39. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades emite la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y 2, Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, Expediente identificado con el folio EXP.-27/19 de fecha 28 de octubre de 2019.

40. La Secretaría de Administración mediante oficio SA/231/2020, con folio 881 de fecha 27 de marzo de 2020, solicita que se proporcione la ubicación de la superficie aproximada de 1,400.00 m², que se encuentran afectados por el cárcamo de regulación o dique, lo anterior a fin de llevar a cabo el registro y control de las áreas de donación del Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

41. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/478/2020 de fecha 28 de mayo de 2020, emitió el Visto Bueno de Relotificación del Fraccionamiento “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 316,188.204 m², debido a que se están realizando cambios en la traza urbana, aumentando la superficie vial, superficie de área verde, así como la disminución en el número de lotes habitacionales, quedando las superficies autorizadas del Fraccionamiento de la siguiente manera:

42. La Secretaría de Administración mediante oficio SA/0641/2020, folio 5638, 3419 y 3583 de fecha 25 de noviembre dirigido al Secretario del Ayuntamiento, en respuesta a su vez al oficio SAY/2390/2020 mediante el cual indica lo siguiente:

*“...Referente a la solicitud de Relotificación del Fraccionamiento de las Haciendas, le informo que el lote 1 de la manzana 4, existe una obra la cual no es un cárcamo ni dique de regulación, con lo que no se afecta el área propuesta como equipamiento...”
Una vez que se realizó el análisis correspondiente de la propuesta que realiza, se determinó que la misma no contraviene a lo plasmado en el Artículo 156 párrafo tercero del Código Urbano para el Estado de Querétaro, por lo tanto, no se tiene inconveniente en la propuesta planteada, bajo las condiciones que estime la Secretaría a su cargo”. ...*

43. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DMIAV/1685/2020 de fecha 27 de noviembre de 2020, señala que lleva a cabo la revisión del proyecto en varias ocasiones y dichas áreas se encuentran propuestas como espacios deportivos, por lo que, una vez realizada su habilitación como tal, el espacio operaría adecuadamente, para el Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

44. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emite actualización fiscal con fecha de 27 de noviembre de 2020, para la razón social denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., con RFC: DIG050420CP9 y domicilio en calle Real de Minas, número 2101, interior 21, Fraccionamiento Las Haciendas.

45. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

46. En cumplimiento a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2020, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo mediante el cual se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, el Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdos y Transitorio Primero:

Acuerdo Segundo: La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/DGM/497/2021, folio de referencia 430000/2021/1094 de fecha 30 de marzo de 2021, emite la Ratificación del Dictamen Impacto en Movilidad, para el Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 316,188.204 m².

Acuerdo Tercero y Cuarto: Escritura Pública número 71,899 de fecha 23 de abril de 2021, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad en los Folios Inmobiliarios:

00596635/0003, 00644663/0001, 00644664/0001, 00644665/0001, 00655666/0001, 00644667/0001, 00644668/0001, 00644669/0001, 006644670/0001, 00644671/0001, 00644672/0001, 00644673/0001, 00644674/0001, 00644675/0001 00559573/0004, 00559575/0002, 00559576/0002, 00559577/0002, 00559578/0002 y 00559579/0002, de fecha 24 de junio de 2021, (para la Relotificación), de fecha 24 de junio de 2021, 00559573/0005, 00559575/0003, 00559576/0003, 00559577/0003, 00559578/0003, 00559579/0003, 00644663/0002, 00644664/0002, 00644665/0002, 00644666/0002, 00644669/0002, 00644670/0002, 00644671/0002, 00644672/0002, 00644673/0002, 00644674/0002 y 00644675/0002 de fecha 24 de junio de 2021, (para la donación), se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo, Donación a Título Gratuito y Relotificación.

Sexto: Recibo oficial número Z-7415541 de fecha 21 de diciembre de 2020, por el Dictamen Técnico de Relotificación del Fraccionamiento.

Transitorio Primero: Primera Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 02 de febrero de 2021, Año III, Número 76, Tomo I, Segunda Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 16 de febrero de 2021, Año III, Número 77, Tomo I y Primera Publicación del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLIV, de fecha 19 de febrero de 2021 número 16, Segunda Publicación Tomo CLIV de fecha 19 de febrero de 2021 número 16.

47. Mediante oficio número DDD/01787/2020, SCG14755-20 de fecha 19 de octubre de 2020, Expediente QR-011-15-D, la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió el Dictamen de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para 2,031 viviendas emitido por la Comisión Nacional del Agua, en relación al Estudio Hidrológico, en el cual se declara procedente otorgar la Transmisión Total y Definitiva de un volumen de 128,190.00 metros cúbicos anuales amparados con el Título de Concesión No. 08QRO105154/12IMDL10, para explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales del Subsuelo a favor de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

48. La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emite el recibo de pago número R-3131101 de fecha 23 de agosto de 2021, del pago del Impuesto Predial para Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

49. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante SEDESU/398/2021 de fecha 17 de diciembre de 2021, emite la Ampliación del Impacto Ambiental para una superficie de 316,188.20 m², para 20 lotes comerciales y 2,623 viviendas, para el Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

50. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/5163/2021 de fecha 24 de agosto de 2021, emite avance de las obras de urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado Las Haciendas, cuenta con un avance estimado de 95.97% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$667,054.94 (Seiscientos sesenta y siete mil cincuenta y cuatro pesos 94/100 M.N.) correspondiente al 4.03 % de obras pendientes por realizar.

51. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/5233/2021 de fecha 30 de agosto de 2021, emite avance de las obras de urbanización de la Etapa 2, para Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado

Las Haciendas, cuenta con un avance estimado de 94.87% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$917,887.03 (Novecientos diecisiete mil ochocientos ochenta y siete pesos 03/100 M.N.) correspondiente al 5.13 % de obras pendientes por realizar.

52. La Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., GRUPO FINANCIERO ASERTA, emite la Fianza Número 5429-11947-3, Folio 1409565 de fecha 23 de septiembre de 2021, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto correspondiente asciende a la cantidad de \$667,054.94 (Seiscientos sesenta y siete mil cincuenta y cuatro pesos 94/100 M.N.) correspondiente al 4.03% de obras pendientes por realizar, para la Etapa 1, para Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

53. La Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., GRUPO FINANCIERO ASERTA, emite la Fianza número 5429-11947-0, Folio 140958 de fecha 23 de septiembre de 2021, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto correspondiente asciende a la cantidad de \$917,887.03 (Novecientos diecisiete mil ochocientos ochenta y siete pesos 03/100 M.N.) correspondiente al 5.13 % de obras pendientes por realizar, para la Etapa 2, para Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

54. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/5966/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021, emite la validación de Fianza número 5429-11947-3, Folio 1409565 de fecha 23 de septiembre de 2021, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto que asciende a la cantidad de \$667,054.94 (Seiscientos sesenta y siete mil cincuenta y cuatro pesos 94/100 M.N.) correspondiente al 4.03 % de obras pendientes por realizar, para la Etapa 1, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

55. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/5967/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021, Fianza número 5429-11947-0, Folio 140958 de fecha 23 de septiembre de 2021, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto que asciende a la cantidad de \$667,054.94 (Seiscientos sesenta y siete mil cincuenta y cuatro pesos 94/100 M.N.) correspondiente al 4.03 % de obras pendientes por realizar, para la Etapa 1, para Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

56. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/0539/2021 SCG-19251-21, Expediente: QR-011-15-D de fecha 09 de noviembre de 2021, emite la prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial para 556 viviendas y 20 locales comerciales, para la Etapa 1, para Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con vigencia hasta el 08 de mayo de 2022.

57. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/057/2021 SCG-18571-21, Expediente: QR-011-15-D de fecha 16 de noviembre de 2021, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con vigencia hasta el 16 de mayo de 2022.

58. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. DDDF/0511/2021 SCG-2819-21, Expediente: QR-011-15-D de fecha 16 de marzo de 2021, emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial para 43 viviendas y 3 locales comerciales, para la Etapa 1, para Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con vigencia hasta el 16 de septiembre de 2021.

59. Mediante Acuerdo de Delegación de facultades, la Secretaria de Desarrollo Sostenible, identificado con el Acuerdo EXP.- 29/22 de fecha 29 de junio de 2022, se autorizó la Ratificación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Ratificación y Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, Ratificación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, Ratificación y Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

60. Para dar cumplimiento al Acuerdo Sexto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente

EXP. 29/22 de fecha 29 de junio de 2022, se emitió la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- **Sexto:** Recibo oficial No. Z-3362050 de fecha 04 de agosto de 2022, por la cantidad de \$76,992.00 (Setenta y seis mil novecientos noventa y dos pesos 00/100 M.N.), emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio, por modalidad de regularización y por el avance de la ejecución de obras de urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas".
- Recibo oficial No. Z-4392993 de fecha 19 de julio de 2022, por la cantidad de \$9,610.00 (Nueve mil seiscientos diez pesos 00/100 M.N.), emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio, por los derechos de Supervisión de la Etapa 1, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas".
- Recibo oficial No. Z-4392994 de fecha 19 de julio de 2022, por la cantidad de \$13,244.00 (Trece mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.), emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio, por los derechos de Supervisión de la Etapa 2, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas".
- Recibo oficial No. Z-4392996 de fecha 19 de julio de 2022, por la cantidad de \$152,763.00 (Ciento cincuenta y dos mil setecientos sesenta y tres pesos 00/100 M.N.), emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio, por los derechos de Supervisión de la Etapa 3, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas".
- Recibo oficial No. Z-4392991 de fecha 19 de julio de 2022, por la cantidad de \$4,202.00 (Cuatro mil doscientos dos pesos 00/100 M.N.), emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas".
- Recibo oficial No. Z-4392992 de fecha 19 de julio de 2022, por la cantidad de \$4,202.00 (Cuatro mil doscientos dos pesos 00/100 M.N.), emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas".
- Recibo oficial No. Z-4392995 de fecha 19 de julio de 2022, por la cantidad de \$4,202.00 (Cuatro mil doscientos dos pesos 00/100 M.N.), emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas".
- Recibo oficial No. Z-4392997 de fecha 19 de julio de 2022, por la cantidad de \$4,202.00 (Cuatro mil doscientos dos pesos 00/100 M.N.), emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas".
- Recibo oficial No. Z-4392998 de fecha 19 de julio de 2022, por la cantidad de \$4,202.00 (Cuatro mil doscientos dos pesos 00/100 M.N.), emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio, por el servicio prestado al Dictamen Técnico, por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas".
- **Transitorio Primero:** Publicación en la Gaceta Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 18 de octubre de 2022, Año II, No. 29 Tomo II, de la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas".
- Publicación en el periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLV, de fecha 11 de noviembre de 2022, No. 79, de la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, Renovación de la Venta

Provisional de Lotes de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas".

- **Transitorio Tercero:** Mediante Escritura Pública número 82,043 de fecha 01 de diciembre de 2022, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00554706/0091, 00554706/0092, 00554707/0090, 00554707/0089, 00554708/0014, el 12 de enero de 2023, se hace constar la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

61. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/4812/2022 de fecha 18 de octubre de 2022, emite el porcentaje de las obras de urbanización para el Fraccionamiento denominado "Las Haciendas" Etapa 3, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido para realizar visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "Las Haciendas" Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 43.79% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$5,953,545.26 (Cinco millones novecientos cincuenta y tres quinientos cuarenta y cinco mil pesos 26/100 M.N.) correspondiente al 56.21% de obras pendientes por realizar.

62. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/02062/2022 SCG-21468-22, SCG-22690-22, Expediente: QR-011-15-D de fecha 14 de noviembre de 2022, emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial para 2031 viviendas tipo medio, para Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con vigencia hasta el 15 de mayo de 2023.

63. Mediante oficio número DDU/COU/FC/0104/2023 de fecha 05 de enero de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite la validación de fianza número 5429-12402-7 de fecha 13 de diciembre de 2022, emitida por aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., la cual ampara a favor del Municipio de Querétaro, la cantidad de \$5,953,545.26 (Cinco millones novecientos cincuenta y tres quinientos cuarenta y cinco mil pesos 26/100 M.N.), para garantizar el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", Etapa 3, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

64. En cumplimiento a lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Póliza de Fianza número 5429-12402-7 de fecha 13 de diciembre de 2022, para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", en un plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$5,953,545.26 (Cinco millones novecientos cincuenta y tres quinientos cuarenta y cinco mil pesos 26/100 M.N.), correspondiente al 56.21% de obras pendientes por realizar.

65. Mediante Acuerdo de Delegación de facultades, la Secretaria de Desarrollo Sostenible, identificado con el Acuerdo EXP. - 15/23 de fecha 10 de abril de 2023, se autorizó Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 316,188.204 m².

66. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo, Tercero, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP. 15/23 de fecha 10 de abril de 2023.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", como se señala en el Considerando 64 del presente Estudio Técnico.

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

TERCERO. El Desarrollador debe de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y la Secretaría del Ayuntamiento, lo siguiente:

- La ratificación de las fianzas emitidas por la Aseguradora Insurgentes, S.A. de C.V., GRUPO FINANCIERO ASERTA, para la Etapa 1 y la Etapa 2, ya que la vigencia es hasta el 23 de septiembre de 2023, y conforme a los Artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización tiene vigencia de 2 años, a partir de su autorización.
- La autorización del proyecto de Áreas Verdes, por parte de Secretaría de Servicios Públicos Municipales para el Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- Renovación de la aprobación del proyecto número DP09017684462017, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ya que la vigencia es por 5 años a partir de la fecha de autorización del proyecto (29 de enero de 2018).

Transitorio Primero: Publicaciones de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, primera Publicación de fecha 30 de mayo de 2023, Año II, No. 45, Tomo II, segunda publicación de fecha 20 de junio de 2023, Año II, No. 47, Tomo III, publicación es del periódico oficial del Gobierno del estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga primera publicación Tomo CLVI, de fecha 16 de junio de 2023, No. 44 y segunda publicación Tomo CLVI, de fecha 27 de junio de 2023, No. 46.

Transitorio Tercero: Escritura Pública Número, 84,886 de fecha 05 de junio de 2023, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular número 30 de esta Demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 0000063435 08/2023 de fecha 05 de julio de 2023, se hace contar la inscripción del presente Acuerdo.

67. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/00390/2024, Expediente: QR-011-15-D de fecha 01 de abril de 2024, emite el otorgamiento de prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial para 2,630 viviendas y 24, para Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con vigencia hasta el 01 de octubre de 2024.

68. La Secretaría de Fianzas, emitió los Recibos Oficiales, por el concepto del pago del impuesto predial para la Etapa 1 y 2 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, mediante recibo oficial No. Z-9851117 de fecha 23 de febrero de 2024 y recibo oficial No. Z-9851118 de fecha 23 de febrero de 2024.

69. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/3676/2024 de fecha 28 de agosto de 2024, emite avance de las obras de urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado Las Haciendas, cuenta con un avance estimado de 95.97% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$667,054.94 (Seiscientos sesenta y siete mil cincuenta y cuatro pesos 94/100 M.N.) correspondiente al 4.03 % de obras pendientes por realizar.

70. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/3684/2024 de fecha 28 de agosto de 2024, emite avance de las obras de urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado Las Haciendas, cuenta con un avance estimado de 94.87% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$917,887.03 (Novecientos diez y siete mil ochocientos ochenta y siete pesos 03/100 M.N.) correspondiente al 5.13 % de obras pendientes por realizar.

71. La Aseguradora Insurgentes, S.A., emitió fianza Número 542913271-6 de fecha 05 de septiembre de 2024, a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento Las Haciendas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$667,054.94 (Seiscientos sesenta y siete mil cincuenta y cuatro pesos 94/100 M.N.).

72. La Aseguradora Insurgentes, S.A., emitió fianza Número 5429-13272-5 de fecha 05 de septiembre de 2024, a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento Las Haciendas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$917,887.03 (Novecientos diez y siete mil ochocientos ochenta y siete pesos 03/100 M.N.).

73. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, medite oficio SEDES/DDU/COU/FC624/2024 de fecha 12 de septiembre de 2024, emitió el Visto Bueno de Relotificación Etapa 2 y Etapa 3 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debido a que se aumentó la traza vial la superficie de área verde, le informo lo siguiente:

Con base en el artículo 149 del Código Urbano del Estado de Querétaro el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar; acreditando al efecto los requisitos previstos en el presente Código.

En caso de haber modificaciones respecto de superficies vendibles, vialidades y equipamientos, se hará el ajuste técnico correspondiente, así como el cobro de los derechos y otorgamiento de garantías, a cuyo efecto deberá emitirse la autorización correspondiente.

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, se precisa que la Secretaria de Desarrollo Sostenible, se considera Viable autorizar la el visto Bueno de Relotificación de la Etapa 2 y la Etapa 3 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debido a que se aumentó la superficie vial (503,935 m2), el Derecho de Paso (552.287 m2) y se aumenta el área verde (161.725 m2), modificando la traza urbana y las superficies de transmisión gratuita, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES				
FRACCIONAMIENTO LAS HACIENDAS				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
CONDOMINAL HABITACIONAL	238,576.45	75.45	2623	18
COMERCIAL	4,599.44	1.45	0	1
EQUIPAMIENTO (TRANSMISION GRATUITA)	14,680.13	4.64	0	2
AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	14,517.55	4.59	0	11
PLAZA (TRANSMISION GRATUITA)	2,963.64	0.94	0	1
SERVICIO CEA (TANQUE, POZO Y DERECHO DE PASO)	1,792.26	0.57	0	3
DERECHO DE PASO 1 y 2	7,623.22	2.41	0	0
VIALIDADES	31,435.51	9.94	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	316,188.20	100.00	2623	36

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIES	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
1	1	COMERCIAL Y/O SERVICIO	4,599.44	0	1
1	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	7,730.72	62	1
1	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,389.97	87	1
1	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	25,646.77	330	1
2	1	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	7,623.48	0	1
6	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	17,335.37	120	1
7	A1	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	348.60	0	1
7	A2	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	178.83	0	1
7	R1	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	314.16	0	1
7	2	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	355.39	0	1
		VIALIDAD	10,448.86	0	-
		DERECHO DE PASO 1	910.84	0	-
SUBTOTAL ETAPA 1			85,882.40	599	10

TOTAL ETAPA 1			
CONDOMINAL HABITACIONAL	61,102.82	599	4
TRANSMISION GRATUITA	8,820.46	0	5
COMERCIAL Y/O SERVICIO	4,599.44	0	1
VIALIDAD	10,448.86	0	-
DERECHO DE PASO (CEA)	910.84	0	-

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIES	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
1	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,990.90	160	1
1	6	CONDOMINAL HABITACIONAL	14,629.83	186	1
1	7	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,419.51	100	1
1	8	CONDOMINAL HABITACIONAL	14,162.31	83	1
3	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,181.62	71	1
3	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	11,843.50	102	1
3	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,997.85	190	1
6	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	20,431.07	132	1
6	3	DERECHO DE PASO CEA	495.07	0	1
6	4	EQUIPAMIENTO (TRANSMISION GRATUITA)	6,777.62	0	1
6	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	6,339.12	80	1
6	6	PLAZA (TRANSMISION GRATUITA)	2,963.64	0	1
6	7	SERVICIOS CEA (TANQUE REGULACION)	798.84	0	1
7	1	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	2,175.97	0	1
		VIALIDAD	14,209.40	0	-
		DERECHO DE PASO 1	2,357.60	0	-
SUBTOTAL ETAPA 2			145,773.83	1104	14
TOTAL ETAPA 2					
CONDOMINAL HABITACIONAL			115,995.71	1104	9
TRANSMISION GRATUITA			11,917.23	0	3
SERVICIOS CEA (TANQUE REGULACION)			1,293.90	0	2
VIALIDAD			14,209.40	0	-
DERECHO DE PASO (CEA)			2,357.60	0	-

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIES	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
3	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,285.84	164	1
3	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,193.01	180	1
3	6	CONDOMINAL HABITACIONAL	8,687.95	120	1
3	7	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	1,976.66	0	1
4	1	EQUIPAMIENTO (TRANSMISION GRATUITA)	7,902.51	0	1
4	2	(SERVICIOS CEA) POZO DE ABASTECIMIENTO	498.36	0	1
5	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,223.72	184	1
5	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	18,087.42	272	1
7	A3	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	424.97	0	1
7	A4	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	329.07	0	1
7	R2	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	314.16	0	1
7	3	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	476.28	0	1
		VIALIDAD	6,777.25	0	-
		DERECHO DE PASO 1	2,837.06	0	-
		DERECHO DE PASO 2	1,517.73	0	-
SUBTOTAL ETAPA 3			84,531.97	920	12
TOTAL ETAPA 3					
CONDOMINAL HABITACIONAL			61,477.93	920	5
TRANSMISION GRATUITA			11,423.65	0	6
(SERVICIOS CEA) POZO DE ABASTECIMIENTO			498.36	0	1
VIALIDAD			6,777.25	0	-
DERECHO DE PASO (CEA)			4,354.79	0	-

Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe coordinarse con la Secretaría de Administración y la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, para transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo siguiente: por concepto de **Área Verde** una superficie de **161,725 m²**, por concepto de y por concepto de **Vialidades** una superficie de **503,935 m²**.

Derivado de la Relotificación el desarrollador debe de realizar la ratificación Dictamen de Impacto Vial, emitido por la Secretaría de Movilidad.

74. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024 y los artículos 143 y 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1

\$ 567,216.36	x	La tasa aplicable 2.30%	\$ 13,045.97
TOTAL			\$ 13,045.97

75. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024 y los artículos 143 y 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 2

\$ 791,412.56	x	La tasa aplicable 2.30%	\$ 18,202.48
TOTAL			\$ 18,202.48

76. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación de la Etapa 2, del Fraccionamiento Las Haciendas ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$6,096.20.

77. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación de la Etapa 3, del Fraccionamiento Las Haciendas ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$6,096.20.

Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de

78. la Etapa 1, del Fraccionamiento Las Haciendas ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$6,096.20.

79. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento Las Haciendas ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$6,096.20.

80. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento Las Haciendas ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$6,096.20.

81. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento Las Haciendas ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$6,096.20.

OPINIÓN TÉCNICA

1. Con base en lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Relotificación de la Etapa 2 y la Etapa 3 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, como se señala en el antecedente 73 del presente Estudio Técnico.
2. Con base en lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización, debe solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad al Código Urbano del Estado de Querétaro.

3. Con base en lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización, debe solicitar la renovación previamente a su vencimiento,

las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad al Código Urbano del Estado de Querétaro.

4. Con base en lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, como lo señala el Código Urbano del Estado de Querétaro en su artículo 200.

5. Con base en lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, como lo señala el Código Urbano del Estado de Querétaro en su artículo 200.

6. Con base en lo anteriormente expuesto esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, pone a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, como lo señala el Código Urbano del Estado de Querétaro en su artículo 200.

7. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, lo siguiente:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como señala en el antecedente 74 del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento como señala en el antecedente 75 del presente Estudio Técnico.
- Autorización de la Relotificación de la Etapa 2, del Fraccionamiento como señala en el antecedente 76 del presente Estudio Técnico.
- Autorización de la Relotificación de la Etapa 3, del Fraccionamiento como señala en el antecedente 77 del presente Estudio Técnico.
- Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento como señala en el antecedente 78 del presente Estudio Técnico.
- Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento como señala en el antecedente 79 del presente Estudio Técnico.
- Autorización de Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento como señala en el antecedente 80 del presente Estudio Técnico.
- Autorización de Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento como señala en el antecedente 81 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

8. Derivado de la Relotificación de La Etapa 2 y Etapa 3 del Fraccionamiento las Haciendas y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, lo siguiente: por concepto de **Área Verde** una superficie de **161,725 m²**, por concepto de y por concepto de **Vialidades** una superficie de **503,935 m²**, como señala el antecedente 73 del presente Estudio Técnico.
9. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en breve termino lo siguiente:
 - La autorización del proyecto de Áreas Verdes, por parte de Secretaría de Servicios Públicos Municipales para el Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
 - Renovación de la aprobación del proyecto número DP09017684462017, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, para el Fraccionamiento denominado "Las Haciendas", ya que la vigencia es por 5 años a partir de la fecha de autorización del proyecto (29 de enero de 2018).
 - Ratificación Dictamen de Impacto Vial, emitido por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento.
10. Conforme a lo establecido en el artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, debe reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
11. Las secciones viales colindantes con las áreas de transmisión gratuita, deben contar con banqueteta y guarnición, para garantizar la accesibilidad a los predios, mientras que los lotes destinados a transmisión gratuita deben conservar el uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales y/o Estatales y/o Municipales.
12. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condominio mediante Escritura Pública, con base en lo establecido en los artículos 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
14. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
15. El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
16. De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes en Fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo Fraccionamiento.
17. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
18. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.”
7. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el **considerando 6**, 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/2031/2024**, de fecha **18 de septiembre 2024**, remitió a las Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

8. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contemplada en el artículo 38 fracciones VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, 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, se considera viable la **Relotificación de la Etapa 2 y Etapa 3, así como la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1 y Etapa 2 y Renovación de Venta de Lotes Etapa 1 y Etapa 2 del Fraccionamiento “Las Haciendas”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en estudio técnico citado en el **considerando 6** de este instrumento.

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de septiembre del 2024, en el Punto 6, Apartado III, 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 Relotificación Etapa 2 y 3 del Fraccionamiento denominado **“Las Haciendas”**, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA, la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, del Fraccionamiento denominado **“Las Haciendas”**, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

TERCERO. SE AUTORIZA, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, y 2 del Fraccionamiento denominado **“Las Haciendas”**, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6** del presente Acuerdo.

CUARTO. La sociedad solicitante deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del estudio técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, descrito dentro del **considerando 6** del presente acuerdo.

QUINTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la sociedad solicitante dentro de los 15 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 de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal vigente en el Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 36 de la Ley ya referida. Es obligación de la sociedad solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento.

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

SÉPTIMO. En cumplimiento con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la sociedad solicitante deberá transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura pública por concepto de área verde, una superficie de **161,725 m²** y por concepto de vialidades una superficie de **503,935 m²**, de conformidad con el **resolutivo 8**, del estudio técnico con folio ET-F/10/2024, citado en el **considerando 6**, del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Consejería Jurídica, y a la sociedad solicitante a realizar los trámites correspondientes a efecto de protocolizar ante notario público la transmisión de la superficie descrita en el **RESOLUTIVO SÉPTIMO**, con cargo a la sociedad solicitante; facultándose al Síndico para celebrar en representación del Municipio de Querétaro el contrato de donación ante el notario público que se señale para tal efecto, lo que deberá realizarse en el plazo de 120 días contados a partir de la presente autorización, una vez que lo anterior tenga verificativo, se deberá de remitir constancia a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del Estudio Técnico citado en el **considerando 6**, del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO. Se instruye a cada una de las Secretarías, así como a la Consejería Jurídica, en el ámbito de su competencia, a realizar cualquier tipo de trámite referente a la presente autorización, así como a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, de conformidad con el estudio técnico citado en el **considerando 6**, así como a las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo, y remitan copia de las constancias que así lo acrediten en la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO PRIMERO. 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 dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y por dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la sociedad 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 Municipio de Querétaro.

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 titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Catastro Municipal, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Consejería Jurídica, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, así como a la persona moral "Desarrollos Inmobiliarios GTH" S.A. de C.V. a través de su representante legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, 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 10 de septiembre del 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a los Parámetros Normativos para el predio identificado con clave catastral 14 01 101 02 061 999, 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; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y la posibilidad de su modificación.
5. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del 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. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 114/0001.

8. A través de los escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 25 de abril y 31 de mayo de 2024, respectivamente, signados por los ciudadanos Everardo Sierra Núñez y Everardo Sierra Yáñez, solicitan el cambio de uso de suelo de Equipamiento (EQ) a Comercial y Servicios (CS), así como la asignación de parámetros normativos que así resulten a la norma, para el predio de su propiedad ubicado en carretera a Chichimequillas, sin número, Parcela 38 Z-3 P1/1, Ejido Menchaca, San José El Alto, identificado con clave catastral 14 01 101 02 061 999, Delegación Municipal Epigmenio González, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente **051/DAI/2024**.

9. Se acredita la propiedad del inmueble en análisis a través de la escritura pública número 06556, de fecha 23 de diciembre de 2006, documento pasado ante la fe del Licenciado José Narváez Mancera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 2, del partido judicial de la ciudad de Acámbaro, Estado de Guanajuato, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio real número 206139, de fecha 08 de marzo de 2006.

10. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, los solicitantes se obligan a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

11. A través de los oficios con número SAY/DAI/0682/2024, y SAY/DAI/0819/2024, de fechas 14 de mayo y 10 de junio de 2024, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comentario, remitiéndose el mismo con folio **056/24**, a través del oficio **SEDESO/DDU/COU/431/2024**, recibido con fecha 02 de septiembre del año 2024, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. *Se acredita la propiedad del predio mediante escritura pública Núm. 06556 de fecha 23 de diciembre del 2006, documento pasado ante la fe del Lic. José Narváez Mancera, titular de la Notaría Pública Número 2, del ejercicio del partido judicial de Acámbaro, Guanajuato, en el que se hace constar el contrato de donación, que celebra por una parte como “Donante” el C. Everardo Sierra Yáñez y por la otra como “Donatario” el C. Everardo Sierra Núñez, del predio ubicado en Parcela 38 Z-3 P 1/1, del Ejido Menchaca, identificado con clave catastral 14 01 101 02 061 999, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Real Núm. 0000206139 de fecha 08 de marzo de 2006.*

Conforme a la escritura de propiedad, se tiene que el predio cuenta con una superficie de 4,715.42 m².

2. *De conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74 del día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Equipamiento (EQ), ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.*

3. *Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite informe de uso de suelo con folio IUS202310155 de fecha 25 de septiembre de 2023, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de Equipamiento Institucional (EI), frente a vialidad primaria existente y se hace referencia a los usos permitidos para el uso de suelo referido.*

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

5. Respecto al escrito presentado por el promovente, en el cual manifiesta su solicitud de cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional a Comercial y de Servicios, así como los coeficientes que así resulten de acuerdo a la norma, para la construcción de un Auto Zone, así como los usos compatible con el uso solicitado, no presenta una propuesta arquitectónica, ni de distribución de espacios que permita conocer los alcances y las condiciones del predio, por lo que en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, éste debe dar cumplimiento con la normatividad vigente, así como lo referente al cumplimiento al Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente, que incluya la dotación de áreas de estacionamiento necesarios para su actividad y uso, conforme a los parámetros asignados y a los lineamientos de este Reglamento.

6. Respecto a los parámetros establecidos por la normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como la Altura máxima permitida correspondiente para el uso de suelo Comercial y Servicios solicitado, se tiene lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Solicitado	Diferencia entre parámetro por norma y solicitado
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.0	0.6	+ 0.6
Coeficiente de Utilización de suelo (CUS)	0.0	5.40	+5.40
Altura Máxima	21.00 metros	31.50 metros	+11.50

7. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en estudio cuenta con frente a las vialidades denominadas calle Guanajuato al sur del predio y la calle Jalisco al poniente, de las cuales, la calle Jalisco se encuentra desarrollada a base de carpeta asfáltica, encontrándose en buen estado de conservación en su arroyo vehicular, sin embargo, al frente del predio se carece de banquetas y guarniciones, en lo concerniente a la calle Guanajuato, esta se desarrolla a base de empedrado en su arroyo vehicular y cuenta con banqueta y guarnición al frente del predio, las cuales se encuentran en regular estado de conservación, adicionalmente en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, observando que el predio se encuentra libre de construcción en su interior, es de destacar que el predio no cuenta con frente directo a la Carretera a Chichimequillas, ya que de conformidad a lo señalado en su escritura de propiedad, en su colindancia sureste, el predio colinda con tierras de uso común de la zona 1, situación considerada por la Dirección de Catastro Municipal, que en su cartografía, considera una superficie de tierra entre la propiedad y la Carretera a Chichimequillas, vialidad sobre la cual predominan las actividades comerciales, de servicios y de industria ligera en algunos predios, siendo que en vialidades internas de San José El Alto, si bien existen actividades comerciales y de servicios y en algunos puntos se han establecido bodegas y talleres de diversos giros, el uso predominante es el uso habitacional. Es de señalar que, a una distancia cercana al predio, se cuenta con servicio de transporte público, considerando que la parada del transporte público más cercana se localiza a 100.00 metros del predio sobre la Carretera 540 Querétaro-Chichimequillas, servicio que cuenta con un flujo continuo en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, el predio ubicado en Carretera a Chichimequillas s/n, localizado en San José El Alto, identificado con la clave catastral 14 01 101 02 061 999 y que cuenta con una superficie de 4,715.42 m², ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, se verificó que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que se autorice el cambio de uso de suelo de Equipamiento (EQ) a Comercial y de Servicios (CS-Mat), así como la modificación a la normatividad aplicable, para que se considere la establecida para el uso de suelo Comercial y Servicios, no obstante es facultad del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en uso de sus atribuciones, determinar sobre la autorización de lo solicitado, 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 permisos que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 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 los costos 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 y en caso de que pretenda generar un acceso a través de la carretera 540 Querétaro-Chichimequillas debe garantizar con las autoridades correspondientes su accesibilidad, ya que conforme a lo establecido en la escritura de propiedad y a la información de la Dirección de Catastro, entre su propiedad y la vialidad referida, existe una superficie de terreno que no pertenece a su propiedad.
- Sobre la calle Jalisco, debe ejecutar las obras de urbanización, que incluya la dotación de banquetas y guarniciones al frente de su propiedad, en donde los costos de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- 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 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 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 uso 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...”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, 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, remitió a las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad, el expediente en cita a través del oficio **SAY/1769/2024**, con fecha 04 de septiembre de 2024, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII y XVII, 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.

XVII. Las demás, permanentes o transitorias, que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para el buen desempeño de sus funciones.”

En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones VIII y XVII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Movilidad, dictaminaron 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, que **se considera viable el Cambio de Uso de Suelo y la Modificación a los Parámetros Normativos para el predio identificado con clave catastral 14 01 101 02 061 999, Delegación Municipal Epigmenio González**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este instrumento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de septiembre del 2024, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 14, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS-Mat), así como la Modificación a los Parámetros Normativos para el predio identificado con clave catastral **14 01 101 02 061 999**, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previa publicación del acuerdo de cabildo en los periódicos oficiales, los solicitantes 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 de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. 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 solicitantes 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 del Estado de Querétaro, con cargo a los solicitantes, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el punto de Acuerdo Quinto y el Transitorio Primero del presente Acuerdo.

CUARTO. Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, los solicitantes deberán coordinarse con el Instituto de Ecología y Cambio Climático, o de indicarlo, con el Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), a fin de que participen de manera proporcional de Acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en proyectos, programas y acciones ambientales que tengan considerados dichas instituciones a favor del medio ambiente, debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

QUINTO. Los solicitantes deben dotar de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **Considerando 11**, del presente Acuerdo.

SEXTO. Los solicitantes deberán obtener el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que presente ante la Secretaría del Ayuntamiento evidencia del cumplimiento de las observaciones y/o obligaciones impuestas.

SÉPTIMO. Los solicitantes deberán 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.

OCTAVO. Los solicitantes deben 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, de conformidad al dictamen técnico citado en el **Considerando 11**, del presente Acuerdo.

NOVENO. Los solicitantes deberán dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 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

DÉCIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 11** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento

DÉCIMO PRIMERO. Los solicitantes deberán garantizar desde el proyecto arquitectónico, contar con el número de cajones de estacionamiento necesarios al interior del predio para el uso solicitado, de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro; sin posibilidad de eximirlo de esta responsabilidad.

DÉCIMO SEGUNDO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Consejería Jurídica 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.

DÉCIMO TERCERO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, deberá dar 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 Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a los solicitantes, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII 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, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Coordinación Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Catastro Municipal, Consejería Jurídica Municipal, Instituto de Ecología y Cambio Climático Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y a los ciudadanos Everardo Sierra Núñez y/o Everardo Sierra Yáñez."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2024, 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 18 de febrero de 2025, 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 urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 28 169 001, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor.

“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; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basadas 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.
5. Por su parte el artículo 326 del Código Urbano de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

6. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

7. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Rodrigo Martínez Paulín, mediante el cual, solicita la modificación a la normatividad por zonificación para el predio de su propiedad, ubicado en Calle Monte Parnaso número 400, Fraccionamiento la Loma, identificado con clave catastral 14 01 001 28 169 001, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **162/DAI/2024**.

8. Mediante la Escritura Pública número 35,147, de fecha 23 de diciembre de 2019, pasada ante la fe del licenciado Francisco Pérez Rojas, Notario Público titular de la notaría pública número 2, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, el solicitante acredita la propiedad del inmueble objeto de la solicitud en comento, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00384027/0005, en fecha 24 de agosto de 2020.

9. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, el solicitante se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

10. A través del oficio **SAY/DAI/66/2025**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/0187/2025**, remitió el dictamen técnico con folio **008/2025**, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritura pública 35,147 de fecha 23 de diciembre de 2019, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 2, de esta ciudad, se acredita la propiedad de la fracción 1, resultante de la subdivisión de la fracción 1 del lote 1 de la manzana 169, ubicado en la calle Monte Parnaso, actualmente marcado con el número 400 del Fraccionamiento La Loma, a favor del señor Rodrigo Martínez Paulín; documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00384027/0005 de fecha 24 de agosto de 2020.

2. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74, de fecha 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1 de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional densidad Alta (H-At).

3. Con fecha 16 de agosto de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Informe de Uso de Suelo IUS202409702 en el que se señala que una vez analizada su petición, el número máximo de viviendas será de ciento treinta y tres (133), esto en relación a la superficie del predio y a la densidad de población de la zona, indicada en el Programa Municipal.

4. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de mayo de 2010, el H. Ayuntamiento de Querétaro autoriza el Cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para una fracción con superficie de 12,018.70 m² del inmueble identificado como lote 1, manzana 169 del Fraccionamiento la Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

5. A través de Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Incremento de densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4S) a uso habitacional con densidad de población a 600 Hab./Ha.

6. Por Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de agosto de 2013, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autoriza la Revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, en el que se aprobó la autorización relativo a la autorización de Incremento de densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4S) a uso habitacional con densidad de población a 600 Hab./Ha. para el predio ubicado en calle Monte Parnaso N° 400, Fraccionamiento La Loma.

7. Toda vez que a través del Acuerdo de Cabildo referido en el antecedente anterior, el H. Ayuntamiento otorgó uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) el uso asignado al predio, se dio con base al Plan Parcial de la Delegación Municipal Félix Osores vigente al momento de su autorización y en el cual se podían ubicar usos tanto habitacionales como comerciales y

de servicios establecido en la tabla de compatibilidad de usos vigentes en su momento, uso que actualmente corresponde a un uso Habitacional con Comercio, densidad Media Intensiva (HC-Mdl), uso en el que al igual que el uso anteriormente otorgado permite el establecimiento de usos tanto habitacionales como comerciales y de servicios.

8. El solicitante solicita la modificación de parámetros normativos para llevar a cabo un proyecto que considera 5 locales comerciales y 29 bodegas y para lo cual requiere la modificación de parámetros normativos de conformidad con lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Requerimiento del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.70	+ 0.10
Coefficiente de Absorción de Suelo (CAS)	.125	0.30	+ 0.175

9. El fraccionamiento La Loma se ubica al norponiente de la ciudad, y corresponde a un desarrollo proyectado para albergar vivienda de interés social, el cual se encuentra consolidado, contando con construcciones para vivienda desarrolladas en uno y dos niveles, con lotes unifamiliares y en condominio mediante edificaciones verticales, colindando al sur con el fraccionamiento Cerrito Colorado COMEVI, con el que comparte la estructura vial y de servicios, estando ubicado en una zona en la que se han llevado a cabo diversos desarrollos de tipo popular e interés social como el desarrollo denominado Villas de Guadalupe y los fraccionamientos Las Azucenas y Loma Real, los cuales cuentan con características de construcción y densidades de población similares a las del fraccionamiento La Loma, cabe señalar que en predios con frente a la calle Monte Parnaso se han establecido diversas actividades tanto comerciales, de servicios y equipamientos de infraestructura, servicios educativos y recreativos entre otros.

10. El predio se ubica en la esquina conformada por las calles Monte Parnaso al norte y calle Tzeltales al poniente del inmueble, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica que se encuentran en buen estado de conservación. Al frente del terreno se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto, contando la zona con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria y eléctrica, así como alumbrado público y el paso de transporte público con servicio frecuente en la zona, encontrándose libre de construcción el predio en su interior y presentando una pendiente descendente en sentido norte a sur. Al oriente colinda con instalaciones deportivas de uso público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Realizado el análisis, se considera que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie, para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, se otorgue un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .7, un Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de .3 la zona, para el predio ubicado en calle Monte Parnaso N° 400, identificado con la clave catastral 14 01 001 28 169 001 y superficie de 12,018.70 m², Fraccionamiento La Loma y en caso de que se apruebe la modificación a la normatividad solicitada, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto pretendido conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto a llevar a cabo en el predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 355, sección 2 del Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada 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, restituya los parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, 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.
- 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.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el solicitante presente ante dicha instancia para su validación.
- 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. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 10** 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...”, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/164/2025**, de fecha **4 de febrero de 2025**, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó 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, se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 28 169 001, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y sus áreas técnicas, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por las mismas, en la que resalta que el predio cuenta con las condiciones para que se considere la modificación a la normatividad por zonificación y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento interior del Ayuntamiento, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento.

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de febrero de 2025, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 5, del orden del día, por Mayoría de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral **14 01 001 28 169 001**, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; 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 de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. 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 35 de la Ley ya referida. Es obligación del solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, 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, Subdirección Querétaro, con cargo del solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar

a cabo, el solicitante deberá coordinarse con la Secretaría de Medio Ambiente, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias a favor del medio ambiente de la ciudad y/o habilitación de espacios públicos, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas al solicitar las autorizaciones correspondientes, de conformidad con el **considerando 10** del presente Acuerdo.

QUINTO. El solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, citado dentro del **considerando 10**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, constancia de cada uno de los cumplimientos.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que a través de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro, en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite derivado de la presente autorización, así mismo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

OCTAVO. El solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 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 Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

NOVENO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, podrá dar 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 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 Urbano.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y al C. Rodrigo Martínez Paulín."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 19 DE FEBRERO DE 2025, 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 25 de febrero de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 185 007, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIONES II y 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 DÉCIMOSEXTO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025; 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. Que el artículo Décimosexto Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2025, dispone que para el caso de las obligaciones existentes sobre los desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad en condominio o fraccionamiento, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, podrá realizarse mediante pago en efectivo.
4. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el apoderado legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliario no empresarial con derecho de reversión, identificado bajo el número 4858 “Fideicomiso La Herencia”, solicita la autorización para cubrir en efectivo la obligación que tiene de donar al Municipio de Querétaro, respecto de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del desarrollo habitacional denominado “La Herencia”, ubicado en el Ejido el Salitre, identificado con la clave catastral 14 01 001 41 185 007, el cual cuenta con una superficie de 45,613.64 metros cuadrados, correspondiendo donar una superficie de 4,561.364 metros cuadrados, equivalente al 10% de la superficie total, radicándose dicha solicitud en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente **018/DAI/2024.**

5. Por medio de la escritura pública número 40,694, de fecha 05 de abril de 2022, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Serrano Arreola, notario público titular de la notaría pública número 33, de esta demarcación notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hizo constar la constitución del fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliario no empresarial con derecho de reversión, identificado bajo el número 4858, denominado "La Herencia", cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo los números de folios inmobiliarios 452443/4, 452444/8, 452445/4, 491951/7, 672201/3, 672703/3, el día 30 de enero de 2024.

6. A través de la escritura pública número 76,473, de fecha 03 de agosto de 2022, pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz González, notario público titular de la notaría pública número 5, de ésta demarcación notarial, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la personalidad del promovente.

7. Derivado de lo anterior, mediante oficio SAY/DAI/671/2024, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaria de Administración, llevar a cabo los trámites necesarios con el objeto de realizar el avalúo correspondiente para determinar el valor comercial respecto del 10% de área de donación, monto a pagar por el solicitante, dependencia que dió contestación a la petición referida, a través del oficio DAPSI/1477/2024, remitiendo la siguiente documentación:

- a)** Avalúo número B249563, de fecha 20 de junio de 2024, realizado por el Ingeniero Jorge Luis Landaverde León, con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro, número 050, con el objeto de estimar el valor comercial de una superficie de 4,561.364 metros cuadrados, el cual arroja un valor comercial de \$17,008,449.11 (Diecisiete millones ocho mil cuatrocientos cuarenta y nueve pesos 11/100 M.N).
- b)** Copia simple del oficio DC/CAC/5220/2024, mediante el cual el Ingeniero Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro, informa que el avalúo fue practicado de forma correcta, siguiendo el método adecuado para el propósito deseado, lo cual considera la inclusión de todos los factores que influyen en el valor para finalizar en una presentación clara y lógica del mismo, generando un grado de elaboración aceptable.

8. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el apoderado legal del fideicomiso número 4858 ("Fideicomiso La Herencia) y del fideicomiso número 4859, ("Fideicomiso La Carmina"), propone transmitir al Municipio de Querétaro el predio identificado como Fracción "B" de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1 de la subdivisión de la Parcela 62 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, con una superficie de 2,000.532 metros cuadrados.

9. Por medio de la escritura pública número 76,093, de fecha 13 de abril de 2022, pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz González, notario público titular de la notaría pública número 5, de ésta demarcación notarial, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hizo constar la constitución del fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliario no empresarial con derecho de reversión y fuente de pago, identificado bajo el número 4859, denominado "La Carmina", así mismo se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción "B" de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1 de la subdivisión de la Parcela 62 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo los números de folios inmobiliarios 529859/8 y 669519/3, el día 07 de septiembre de 2022.

10. A través de la escritura pública número 76,472, de fecha 03 de agosto de 2022, pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz González, notario público titular de la notaría pública número 5, de ésta demarcación notarial, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la personalidad del promovente.

11. Derivado de lo anterior, con fecha 26 de julio del año 2023, el solicitante tramitó y obtuvo la Licencia de Subdivisión de predios número FUS202300177, del predio relacionado en el considerando 8 del presente Acuerdo, el cual se divide en tres fracciones, Fracción A con una superficie de 20,602.475 metros cuadrados, Fracción B con una superficie de 2,000.532 metros cuadrados objeto de la presente autorización y Fracción C con una superficie de 19.138 metros cuadrados, obteniendo una superficie total de 22,622.145 metros cuadrados.

12. Mediante oficio SAY/DAI/138/2024, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración, realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo comercial, por un perito colegiado, debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, respecto del predio identificado como Fracción "B" de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1 de la subdivisión de la Parcela 62 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, dependencia que da contestación a la petición referida y remite el similar DAPSI/0227/2025, anexando la siguiente documentación:

- a) Avalúo del predio ubicado en la Fracción "B" de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1 de la subdivisión de la Parcela 62 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, con número C000332, de fecha 21 de enero de 2025, realizado por el M.C. Ing. Francisco José Flores Ramos, Perito Valuador con Registro de Gobierno del Estado de Querétaro número 74, el cual arroja un valor de \$16,360,400.00 (Dieciséis millones trescientos sesenta mil cuatrocientos pesos 00/100 Moneda Nacional).
- b) Oficio número DC/CAC/824/2025, mediante el cual el Ingeniero Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro, informa que el avalúo contiene los requisitos estipulados en el artículo 21 de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, así mismo no formuló observaciones al valor estipulado en el mismo.

13. Por medio del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el día 11 de febrero de 2025, el apoderado legal del fideicomiso número 4858 "Fideicomiso La Herencia y fideicomiso número 4859 "Fideicomiso La Carmina", ratifica su voluntad para cubrir la obligación que tiene de donar al Municipio de Querétaro, respecto de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, respecto del desarrollo habitacional denominado "La Herencia", ubicado en el Ejido el Salitre, identificado con la clave catastral 14 01 001 41 185 007, transmitiendo al Municipio de Querétaro el predio identificado como la Fracción "B" de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1 de la subdivisión de la Parcela 62 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, con un valor comercial de \$16,360,400.00 (Dieciséis millones trescientos sesenta mil cuatrocientos pesos, 00/100 Moneda Nacional) como se desprende del considerando 12, inciso a) del presente Acuerdo, así como a cubrir en efectivo la diferencia del valor que resulte de la obligación antes mencionada.

14. Derivado de lo anterior, mediante oficio SAY/DAI/160/2025, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, recibándose en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio SDU/DAFI/DV/0233/2025, a través del cual se remite el dictamen técnico con folio 015/2025; del que se desprende lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

1. *A través de la escritura pública 40,694 de fecha 05 de abril de 2022, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Arreola, notario titular de la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial, hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración Inmobiliario, no empresarial con derecho de reversión, identificado con el número 4858 y para efectos de identificación comercial se le denomina como fideicomiso "La Herencia".*
2. *Por medio de la escritura pública 76,473 de fecha 03 de agosto de 2022, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, notario titular de la Notaría Pública número 5 de ésta Demarcación Notarial, se hace constar la Sociedad denominada Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de "Fiduciario", en el Fideicomiso identificado como Fideicomiso irrevocable de administración inmobiliario Empresarial con derecho de reversión, identificado bajo el número 4858 en lo sucesivo, el "Fideicomiso la Herencia", un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración y un poder especial limitados en favor de los señores Mauricio Javier Salazar Vera, Daniel Villiesid Corral y/o Mauricio Velázquez Rangel.*
3. *Con la escritura pública número 50,914 de fecha 11 de agosto de 2023, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, titular de la Notaría Pública número 32 de esta demarcación notarial, comparece: La institución "Banco Invex, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fideicomiso número 4858", representada ante el señor Mauricio Javier Salazar Vera, quien solicita la protocolización de la Licencia de subdivisión de predios número FUS202300177, de fecha 26 de julio del año 2023, de la Fracción 1, resultante de la fusión de la Fracción 3, de la Parcela 35 Z-1 P1/2 Ejido El Salitre, Fracción 1 y 4 de la Parcela 36 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre y las Fracciones 2, 3 y 4 de la Parcela 37 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González, poligonal que en conjunto cuenta con una superficie de 45,613.64 m².*
4. *A través de la escritura número 38,643 de fecha 9 de noviembre de 2018, documento pasado ante la fe del Lic. Moises Solís García, notario adscrito a la Notaría Pública Número 33, del Distrito Judicial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como fracción uno, resultante de la subdivisión de la fracción 1, de la Parcela 62 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre, a favor de Vive U Calli Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 529859/0004 de fecha 8 de febrero de 2019.*

De conformidad con la citada escritura de propiedad, el predio identificado como fracción uno, resultante de la subdivisión de la fracción 1, de la Parcela 62 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre, cuenta con una superficie de 22,683.281 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 41 181 009.

5. Con fecha 24 de septiembre de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió la autorización de subdivisión de predios con folio FUS2702024, a través de la cual se aprobó la subdivisión del predio identificado como fracción uno, resultante de la subdivisión de la fracción 1, de la Parcela 62 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre, predio que se subdividió en tres fracciones, las cuales quedaron fraccionadas de la siguiente manera, fracción "A" con superficie de 20,602.475 m², fracción "B" con superficie de 2,000.532 m² y que es motivo de la presente propuesta de aceptación en donación y la fracción "C" con superficie de 19.138 m², la cual quedó condicionada a transmitirse a título gratuito mediante escritura pública a la dependencia correspondiente por concepto de vialidad en un lapso no mayor a seis meses a partir de su autorización, debiendo coordinarse con la Consejería Jurídica del Municipio de Querétaro, así como con la Secretaría de Administración para llevar a cabo la entrega de la escritura de propiedad.

6. Cabe destacar que previamente con fecha 1 de abril de 2014, se autorizó por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la Subdivisión de la Parcela 62 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre, a través de la autorización FUS201400189, misma que se subdividió en tres fracciones, de las cuales se condicionó a que la fracción 2 se debería transmitir a título gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro por concepto de vialidad, de acuerdo al esquema de Desarrollo Urbano de la zona del Salitre.

7. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" Núm. 74 el día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que la fracción norte y poniente, del predio en el cual se pretende llevar el desarrollo habitacional del cual se pretende otorgar la donación del diez por ciento de la superficie total del predio, para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, Capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro cuenta con uso de suelo de Comercial y Servicios (CS) y la fracción suroriente cuenta con un uso de suelo de Habitacional Densidad Baja (HBJ).

8. Respecto al predio propuesto a otorgar en donación a favor del municipio de Querétaro y de conformidad con lo señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto Medio, densidad Media (HMM-Md).

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió Dictamen de Uso de Suelo DUS202309179 de fecha 07 de septiembre de 2023, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional, con densidad de población 200 HAB/HA (H2), toda vez que se cuenta con la fusión del predio de folio FUS202200238 de fecha 22 de noviembre de 2022 y la subdivisión de folio FUS202300177 de fecha 26 de julio de 2023, se dictaminó factible el dictamen de uso de suelo para ubicar, un condominio con 168 viviendas.

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. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar el valor de la misma totalmente urbanizada, Incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 del Código.

11. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor solicita cubrir en especie el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual se considera que si el predio cuenta con una superficie de 45,613.64 m², conforme a lo referido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, le correspondería al promotor transmitir en donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 4,561.364 m², lo que es equivalente al 10% de la superficie total del terreno. No obstante y conforme a la propuesta presentada por el solicitante, manifiesta su propuesta para que se considere aceptar en donación un predio identificado como fracción "B", resultante de la subdivisión de la fracción uno, resultante de la subdivisión de la fracción 1, a su vez proveniente de la subdivisión de la Parcela 62 Z-1, P ½ del Ejido El Salitre, la cual de conformidad con la autorización de subdivisión, misma que no ha sido protocolizada e inscrita en el Registro Público de La Propiedad cuenta con una superficie de 2,000.532 m².

12. El predio propuesto, cuenta con frente a la vialidad denominada Palma Cyca, recientemente rehabilitada y considerada para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios y que sirve de interconexión entre el Anillo Vial II Fray Junipero Serra y el Boulevard de La Nación.

13. El interesado manifiesta que de existir diferencia en cuanto a los valores en los predios, se compromete a cubrir mediante pago en efectivo la diferencia, lo cual de conformidad con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente en su transitorio decimosexto, 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 urbanos y áreas verdes, podrá realizar el pago en efectivo, previa autorización del H. Ayuntamiento y sea destinado para inversión pública preferentemente.

14. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio en el que pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional del cual se pretende transmitir en donación el predio propuesto, cuenta con frente a la vialidad Palma Datilera, desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, además de contar con banquetas al frente del predio, observando que al interior del mismo, se llevan a cabo trabajos de limpieza de terreno, trazo de vialidades y delimitación de manzanas, verificando que en las inmediaciones se cuenta con infraestructura urbana a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público y servicio de transporte público sobre la carretera Federal 57.

Respecto al predio propuesto para ser transmitido en Donación a favor del Municipio de Querétaro, se verificó que este cuenta con frente a la vialidad Palma Cyca, que cuenta con arroyo vehicular generado a base de carpeta asfáltica y cuatro carriles de circulación en contraflujo, contando con un camellón central que divide los sentidos de circulación, además de contar al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto y a los costados del arroyo vehicular con una ciclovía delimitada de los carriles de circulación vehicular. En las inmediaciones del predio se cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, alumbrado público, estando libre de construcción el terreno el cual cuenta con vegetación dispersa en su interior a nivel de arbustos y matorrales.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la fracción propuesta para donación, identificada como fracción "B", resultante de la subdivisión de la fracción uno, resultante de la subdivisión de la fracción 1, a su vez proveniente de la subdivisión de la parcela 62 Z-1, P ½ del Ejido El Salitre con superficie de 2,000.532 m², cuenta con condiciones de ubicación y superficie para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, sea aceptada como donación, para ser transmitidas a favor del Municipio de Querétaro para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, por la autorización del desarrollo habitacional denominado la Herencia, mismo que se lleva a cabo en la poligonal con superficie de 45,613.64 m², conformada por fracciones de terrenos correspondientes a la Fracción 1, resultante de la fusión de la Fracción 3, de la Parcela 35 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, Fracción 1 y 4 de la Parcela 36 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre y las Fracciones 2, 3 y 4 de la Parcela 37 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González, de las cuales se debe transmitir una superficie de 4,561.364 m². Adicionalmente no se tiene inconveniente en que de existir diferencia entre los valores de terrenos, el interesado pueda cubrir en efectivo la diferencia restante de conformidad con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente en su transitorio decimosexto. No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades y atribuciones, determinar al respecto, y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice lo solicitado, es necesario que se dé cumplimiento a lo siguiente:

- El solicitante, debe garantizar que el predio a transmitir a favor del Municipio de Querétaro, cuente con frente a una vialidad pública y oficialmente reconocida por el Municipio y que cuente con la infraestructura necesaria para dar el uso que convenga a los intereses del Municipio.
- Realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro mediante escritura pública, del área propuesta, para lo cual se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Dirección Jurídica y Consultiva.
- El predio a transmitir debe ser entregado físicamente a la Secretaría de Administración, presentando el levantamiento topográfico del mismo ante dicha instancia.
- Toda vez que el predio propuesto a transmitir, cuenta con una superficie menor a la que debe ser transmitida, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 156 capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, se recomienda que el solicitante se coordine con personal de la Secretaría de Administración, a fin de que se lleven a cabo los avalúos correspondientes respecto al predio en el que se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional del cual tiene la obligación de transmitir al municipio, así como del predio propuesto a donar, a fin de que se determinen sus valores y en caso de que existan diferencias, el promovente debe garantizar el medio a través del cual se cubrirá la diferencia, siendo responsabilidad del solicitante el solventar el costo que los avalúos generen.
- Para la ejecución de los avalúos, estos se deben considerar a valor comercial y deben ser emitidos por un perito valuador colegiado y con registro, debiendo ser validados en cuanto a sus valores por la Dirección de Catastro Municipal.
- Se debe dar cumplimiento a lo señalado en la autorización de subdivisión de predios FUS201400189 de fecha 1 de abril de 2014, a través de la cual se autorizó por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la Subdivisión de la Parcela 62 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre, autorización en la que se indica que la fracción 2 se debe transmitir a título gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro por concepto de vialidad, de acuerdo al esquema de Desarrollo Urbano de la zona del Salitre, así como al cumplimiento impuesto en la autorización de subdivisión con folio FUS2702024 de fecha, 24 de septiembre de 2024, en la que se condicionó a transmitir la fracción "C" con superficie de 19.138 m² a título gratuito mediante escritura pública a la dependencia correspondiente por concepto de vialidad.
- Se otorga un plazo no mayor a 6 meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación propuesta y 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..."

15. De lo anteriormente expuesto se desprende que el solicitante, dará cumplimiento a la obligación de transmitir al Municipio de Querétaro, respecto de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, referente al desarrollo habitacional denominado "La Herencia", ubicado en el Ejido el Salitre, transmitiendo a favor del municipio el predio identificado como la Fracción "B" de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1 de la subdivisión de la Parcela 62 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, y la diferencia del valor en efectivo.

16. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las solicitudes de referencia y una vez integrado el expediente el cual incluye los oficios referidos de las Secretarías de Administración, de Desarrollo Urbano y la Dirección de Catastro, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que "...**Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento...**", así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/209/2025**, de fecha **19 de febrero de 2025**, remitió a las

Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y 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:...

II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.- *Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos...*

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...”*

17. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminaron 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, **se considera viable la Autorización para el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 185 007, Delegación Municipal Epigmenio González,** lo anterior de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 14** del presente Instrumento.

Por lo anteriormente expuesto y en términos del artículo décimosexto transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025 y del artículo 2225, del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador y con base en la información proporcionada por las Secretarías de Administración, de Desarrollo Urbano y la Dirección de Catastro y sus áreas técnicas, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por las mismas, se acepta la donación del predio identificado como la Fracción “B” de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1 de la subdivisión de la Parcela 62 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, respecto al área de donación correspondiente al 10% que se debe transmitir para equipamiento urbano a favor del Municipio de Querétaro, así como el pago en efectivo de la diferencia respecto del desarrollo habitacional denominado “La Herencia; y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento interior del Ayuntamiento, las Comisiones de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, someten a consideración del Honorable Ayuntamiento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de febrero de 2025, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 4, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA el cumplimiento al 10% del área de donación, derivado del proyecto ubicado en el predio identificado con clave catastral **14 01 001 41 185 007**, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva, a la Secretaría de Administración, así como al solicitante para que lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato de donación en escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, respecto del predio objeto del presente Acuerdo, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el entendido que todos los gastos, derechos, impuestos y

aprovechamientos serán cubiertos por el solicitante y deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración, a la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección de Catastro y al solicitante para que, en caso de ser necesario, realicen todos los trabajos técnicos correspondientes, entendiéndose deslinde catastral, levantamiento topográfico, subdivisiones, fusiones, avalúos y/o cualquier otro que sea necesario para cumplir con el objeto de la presente donación, a costa del solicitante.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a llevar a cabo el procedimiento correspondiente para dar de alta en el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del Municipio de Querétaro, el predio objeto del presente Acuerdo, con la finalidad de que se patrimonialice, así como llevar el control y registro actualizado de los bienes municipales.

QUINTO. SE AUTORIZA al solicitante a cubrir en efectivo, la diferencia del valor que resulte de los valores referidos en el considerando 7 inciso a) y en el considerando 12 inciso a), de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SEXTO. El promovente deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, lo anterior de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano para que, a través de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico, citado en el **considerando 14** del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro, en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite derivado de la presente autorización, así mismo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

NOVENO. El solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización; 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, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo del solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, 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 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 titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Administración, Dirección Jurídica y Consultiva, Secretaría de Desarrollo Urbano, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al solicitante a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE FEBRERO DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.----

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

SIN TEXTO

MAESTRO EN DERECHO 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 18 febrero de 2025, 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 urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 27 644 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto**, 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; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basadas 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.
5. Por su parte el artículo 326 del Código Urbano de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

7. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, la sociedad denominada “Concentradora de Servicios Delta” S.A. de C.V., solicita la modificación a la normatividad por zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 al 0.80, del lote 92, manzana IV, etapa 4, ubicado en Avenida de la Luz, Lomas de San Ángel, identificado con clave catastral 14 01 001 27 644 262, Delegación Felipe Carrillo Puerto; con la finalidad de construir una bodega comercial, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **152/DAI/2024**.

8. A través de los siguientes instrumentos públicos se acredita la constitución de la persona moral solicitante, la personalidad y la propiedad del inmueble en estudio:

8.1. Mediante la Escritura Pública número 5,857, de fecha 14 de septiembre del 2011, pasada ante la fe del licenciado Fernando Orihuela Carmona, Notario Público titular de la Notaría Pública número 134, de la Ciudad de Morelia, Michoacán, se hace constar el Contrato de Constitución de Sociedad Civil bajo la denominación “Concentradora de Servicios Delta” S.C., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito de Uruapan, Michoacán, en fecha 14 de febrero del 2013, bajo el número 17, Tomo 131, Libro de Varios, en fecha 15 de febrero del 2013.

8.2. Mediante Escritura Pública 44,408 de fecha 23 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del licenciado Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, en ese entonces, Notario Público titular de la Notaría Pública número 4 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito bajo el folio mercantil electrónico número 14781*2 el día 10 de junio de 2015, en el registro público de la propiedad y del comercio de Uruapan, Estado de Michoacán, se hizo constar la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de fecha 27 de octubre de 2014, en donde, entre otros puntos, se modifica el régimen jurídico de la Sociedad Civil denominada “Concentradora de Servicios Delta” S.C. a Sociedad Anónima de Capital Variable, denominándose “Concentradora de Servicios Delta” S.A de C.V.

8.3. Mediante Escritura Pública número 1,051, de fecha 15 de febrero de 2023, pasada ante la fe del licenciado Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, Notario Público titular de la Notaría Pública número 15, de San Juan del Río, Estado de Querétaro, se hace constar la personalidad jurídica del solicitante.

8.4. Mediante la Escritura Pública número 55,601, de fecha 25 de septiembre de 2018, pasada ante la fe del licenciado Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, en ese entonces, Notario Público titular de la Notaría Pública número 4 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Estado de Querétaro, se hace constar la propiedad del inmueble, objeto de la solicitud en comento, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00577007/0005, en fecha 3 de diciembre de 2018.

9. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, la persona moral solicitante se obliga a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

10. A través del oficio **SAY/DAI/138/2025**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente a la petición en comento, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/0201/2025**, remitió el dictamen técnico con folio **009/2025**, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritura pública 55,601 de fecha 25 de septiembre de 2018, pasada ante la fe del Lic. Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 4, de la Demarcación Notarial de San Juan del Río. esta ciudad, se acredita la propiedad del predio identificado como lote 92, manzana IV, Etapa 4, ubicado en Avenida de La Luz, fraccionamiento Lomas de San Ángel

a favor de Concentradora de Servicios DELTA”, Sociedad Anónima de Capital Variable; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00577007/0005 de fecha 3 de diciembre de 2018.

2. A través de la escritura 5,857, de fecha 14 de septiembre de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Fernando Orihuela Carmona, Notario Público número 134 de la Ciudad de Morelia Michoacan, se formaliza la Constitución de la Sociedad Civil denominada “Concentradora de Servicios DELTA” Sociedad Civil.

3. Por medio de la escritura 1,051 de fecha 15 de febrero de 2023, documento pasado ante la fe del Licenciado Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, Notario Titular de la Notaría número 15 de la demarcación notarial de la Ciudad de San Juan del Río en el Estado de Querétaro, La Sociedad Mercantil denominada Concentradora de Servicios DELTA”, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración en materia fiscal y laboral, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, en favor del C. Saúl Alanís Carmona.

4. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74, de fecha 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1 de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

5. El solicitante solicita la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .80 y presenta un proyecto arquitectónico que contempla la edificación de una bodega que se concentra en la colindancia sur, que ocupa más del 60% de la superficie del terreno

Concepto	Normatividad por Zonificación	Requerimiento del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.80	+ 0.20

(1,968.12 m²), para lo cual requiere la modificación de parámetros normativos de conformidad con lo siguiente:

6. Respecto al proyecto que se pretende construir al interior del predio en estudio, el promovente presenta una propuesta que considera la edificación de una bodega con área de sanitarios y estacionamiento con capacidad para 28 vehículos y una altura de 12.60 metros.

7. El predio se ubica en la esquina conformada por Avenida de La Luz en su colindancia norte y en su colindancia oriente con la calle Chulavista, vialidades desarrolladas en ambos casos a base de carpeta asfáltica, encontrándose en buen estado de conservación y contando con banquetas y guarnición de concreto al frente del predio sobre Avenida de La Luz la cual cuenta con seis carriles a contraflujo, separados por un camellón central que alberga torres de alta tensión a lo largo del mismo que corren en sentido oriente a poniente, vialidad que a su vez sirve de conexión entre el libramiento sur-poniente y la carretera federal 57 en la sección conocida como 5 de febrero. Respecto a la calle Chulavista, esta se encuentra en mal estado de conservación y carece de banquetas y guarniciones al frente del predio, mismo que se encuentra libre de construcciones, predominando en la zona sobre Avenida de La Luz las actividades comerciales y de servicios y al sur del predio, predominan las actividades habitacionales y actividades comerciales y de servicios de primer contacto de manera diseminada. En las inmediaciones se cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria y eléctrica, así como alumbrado público y el paso de transporte público con servicio frecuente en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Realizado el análisis, se considera que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie, para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, se otorgue un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.8, para el predio identificado como lote 92, manzana IV, Etapa 4, ubicado en Avenida de La Luz N° 400, fraccionamiento Lomas de San Ángel, que cuenta con clave catastral 14 01 001 27 644 262. En caso de que se apruebe la modificación a la normatividad solicitada, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto pretendido conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.
- 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.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones.
- Garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto a llevar a cabo en el predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 355, sección 2 del Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.
- Dadas las características del proyecto a realizar y el beneficio que se obtendrán con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría del Medio Ambiente y/o la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a fin de participar en

proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias en beneficio del medio ambiente de la ciudad, o bien en la habilitación de espacios públicos, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, para lo cual debe presentar evidencia de cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación a la normatividad por zonificación solicitada, 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 Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, 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.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere algún desacuerdo en sus términos o surjan aspectos sociales, serán resueltos por los involucrados con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el solicitante presente ante dicha instancia para su validación.
- 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. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 10** 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...**”, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/164/2025**, de fecha 4 de febrero de 2025, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó 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, **se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 27 644 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 10**, de este instrumento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de febrero del 2025, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 6, del orden del día; por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación para el predio urbano, identificado con clave catastral 14 01 001 27 644 262, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 10** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la persona moral solicitante dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; 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 de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. 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 35 de la Ley ya referida. Es obligación la persona moral solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, 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, Subdirección Querétaro, con cargo a la persona moral solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, la persona moral solicitante deberá coordinarse con la Secretaría de Medio Ambiente, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias a favor del medio ambiente de la ciudad y/o habitación de espacios públicos, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas al solicitar las autorizaciones correspondientes, de conformidad con el **considerando 10** del presente Acuerdo.

QUINTO. La sociedad solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, citado dentro del **considerando 10**, del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, constancia de cada uno de los cumplimientos.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que a través de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 10**, del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro, en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite derivado de la presente autorización, así mismo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

OCTAVO. La Sociedad solicitante deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 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 Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

NOVENO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, podrá dar 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 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la persona moral solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los

titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la persona moral denominada "Concentradora de Servicios Delta", S.A. de C.V., a través de su representante legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 19 DE FEBRERO DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.----

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

SIN TEXTO

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de febrero de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la regularización, lotificación, nomenclatura de vialidades, denominación y venta provisional de lotes del asentamiento humano denominado "Rinconada las Josefinas", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A D, F Y G DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A, C, D Y E, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 13 FRACCIONES I, III, IV Y XII, 14 FRACCIONES IV Y VII, 28 FRACCIONES IV Y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2 FRACCIÓN II, 6, 7 FRACCIÓN VIII, 8 FRACCIÓN VIII, 9 XI, ULTIMO PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 1, 2 FRACCIÓN I, 3, 4, 9 FRACCIÓN II Y V, 23, 27, 29, 30, 31, 32 Y 34 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CODIGO MUNICIPAL, 22, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 1 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social.
4. Considerando que la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, considera que el Asentamiento humano irregulares es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

6. Que, atendiendo a lo indicado en la multicitada ley, corresponde al Honorable Ayuntamiento de Querétaro, proveer lo relativo a la autorización de la regularización, lotificación, ratificación de nomenclatura, denominación y venta provisional de lotes del asentamiento humano “**Rinconada las Josefinas**”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

7. A través del oficio SDU/DAFI/DTFC/239/2025, la Secretaría de Desarrollo Urbano, solicita poner a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la autorización de la regularización, lotificación, nomenclatura de vialidades, denominación y venta provisional de lotes del asentamiento humano denominado “**Rinconada las Josefinas**”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **73/DFCP**.

8. Se hace constar la propiedad del asentamiento humano en comento, mediante la Escritura Pública número 30,046 de fecha 07 de febrero de 2013, pasada ante la fe del licenciado Jorge García Ramírez, notario público titular de la notaría pública número 22, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 662043/2, con fecha 31 de marzo de 2022.

8.1 Por medio de la escritura pública número 41,340, de fecha 09 de marzo de 2021, pasada ante la fe del licenciado José María Hernández Ramos, notario público titular de la notaría pública número 25, de esta demarcación notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hizo constar la constitución de la asociación civil denominada “Rinconada las Josefinas” A.C. cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 16152/1, con fecha 05 de mayo de 2021.

9. Derivado de lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano remite el dictamen técnico con folio ET-F/01/2025, a través del oficio referido en el considerando anterior, del cual se desprende lo siguiente:

“CONSIDERANDOS

1. *De acuerdo a la petición y con base en lo señalado en el Dictamen de Viabilidad con folio DRT/DV/01/2025 de fecha 18 de febrero de 2025 que se anexa, remitido mediante oficio DRT/90/2025 de fecha 18 de febrero de 2025, signado por el Lic. Jorge Alejandro Alcocer Martínez, Director de Regularización Territorial, quien solicita la Opinión Técnica relativa a la **Regularización, Autorización de Lotificación, Nomenclatura de Vialidades, Denominación y Venta Provisional de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Rinconada Las Josefinas”, ubicado en Calzada de San Pedro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 14,619.00 m².***

2. *Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la **Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro**, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado en fecha 31 de julio de 2023, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el día 04 de agosto de 2023, la cual tiene por objeto establecer las bases normativas y procedimientos a los que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares y los inmuebles de carácter social. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación entre otros, **el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta provisional de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración de la propiedad a favor de los beneficiarios.***

3. *La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio DDU/CCU/US/3079/2024 de fecha 16 de julio de 2024, emitió el Informe de Uso de Suelo, para el predio que cuenta con uso de suelo Habitacional Densidad Baja (H-3-40-Bj).*

- **2da Cerrada Las Josefinas**

La Asociación denominada "Rinconada Las Josefinas A. C.", debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, **por concepto de Vialidades una superficie de 2,406.30 m² y por concepto de Área Verde una superficie de 662.23 m²** del Asentamiento Humano denominado "Rinconada Las Josefinas", dicha transmisión debe protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, debiendo coordinarse con la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, debiendo remitir copia certificada de dicha Escritura a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

La Asociación denominada "Rinconada Las Josefinas A. C.", debe celebrar un Convenio de Participación con el Municipio de Querétaro, a través de la Dirección de Regularización Territorial como Unidad Administrativa y con la colaboración de la Secretaría de Obras Públicas Municipales en el ámbito de sus facultades, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes; en tanto la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal.

La Asociación Civil denominada "Rinconada Las Josefinas A. C.", debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2025, que el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de Superficie Vendible Habitacional el monto indicado en el Considerando 7.1, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Nomenclatura y Denominación el monto indicado en el Considerando 7.2 y por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de Venta Provisional de Lotes el monto indicado en el Considerando 7.3 de la presente Opinión Técnica."

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido 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..."**, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/210/2025**, de fecha **19 de febrero de 2025**, 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 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 considera factible, **la regularización, lotificación, nomenclatura de vialidades, denominación y venta provisional de lotes del asentamiento humano denominado "Rinconada las Josefinas", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 9**, de este instrumento.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y sus áreas técnicas, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por las mismas, en la que resalta que se considera factible la autorización de la regularización, lotificación, nomenclatura de vialidades, denominación y venta provisional de lotes del asentamiento humano denominado **"Rinconada las Josefinas"**, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento."

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de febrero de 2025, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 7, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la regularización del asentamiento humano denominado “**Rinconada las Josefinas**”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la lotificación del asentamiento humano denominado “**Rinconada las Josefinas**”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

TERCERO. SE AUTORIZA la nomenclatura de vialidades del asentamiento humano denominado “**Rinconada Las Josefinas**”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

CUARTO. SE AUTORIZA la denominación del asentamiento humano denominado “**Rinconada las Josefinas**”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

QUINTO. SE AUTORIZA la venta provisional de lotes del asentamiento humano denominado “**Rinconada las Josefinas**”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con el dictamen técnico citado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva y a la Dirección de Regularización Territorial con la colaboración de la Secretaría de Obras Públicas Municipales en el ámbito de sus facultades y a la asociación civil denominación “**Rinconada las Josefinas**”, A.C. para que se firme el convenio respectivo para el equipamiento de servicios de infraestructura urbana que requiera el asentamiento, estando a lo previsto por la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, de conformidad con el **considerando 9** del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. La persona moral denominada “**Rinconada las Josefinas**”, A.C., será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Querétaro; lo anterior de conformidad con el convenio de participación que para efectos se celebre entre ésta y el Municipio de Querétaro, conforme a lo estipulado en el **considerando 9** del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Obras Públicas y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias den seguimiento al cumplimiento del convenio de participación que para efectos se celebre entre la asociación civil denominada “**Rinconada las Josefinas**”, A.C., y el Municipio de Querétaro.

NOVENO. Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva y/o a la Secretaría de Administración, para que con la asociación civil denominada “**Rinconada las Josefinas**”, A.C., realicen los trámites y gestiones correspondientes con cargo al Municipio de Querétaro, para la transmisión a éste a título gratuito y mediante escritura pública de la superficie de 2,406.30 metros cuadrados, por concepto de vialidades; debiendo remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia certificada de la misma a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

DÉCIMO. Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva y/o a la Secretaría de Administración, para que con la asociación civil denominada “**Rinconada las Josefinas**”, A.C., realicen los trámites y gestiones correspondientes con cargo al Municipio de Querétaro, para la transmisión a éste a título gratuito y mediante escritura pública de la superficie de 662.23 metros cuadrados, por concepto de áreas verdes; debiendo remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia certificada de la misma a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

DÉCIMO PRIMERO. La asociación civil denominada “**Rinconada las Josefinas**”, A.C., deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 9** del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría de Desarrollo Urbano constancia de cada uno de los cumplimientos.

DÉCIMO SEGUNDO Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva y/o a la Secretaría de Administración, para que con la asociación civil denominada “**Rinconada las Josefinas**”, A.C., realicen la inscripción del presente acuerdo en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro a costa del Municipio, hecho lo cual deberá remitir copias certificadas a las Secretarías de Desarrollo Urbano y del Ayuntamiento para conocimiento.

DÉCIMO TERCERO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, la presente autorización queda exenta de todos los pagos de los derechos e impuestos descritos en el dictamen técnico citado dentro del **considerando 9** del presente Acuerdo, así como de los trabajos técnicos necesarios para la regularización del asentamiento.

DÉCIMO CUARTO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro, en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite relacionado con la presente regularización, así mismo a verificar el seguimiento del presente Acuerdo debiendo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO QUINTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, podrá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día 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 XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Regularización Territorial, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la asociación civil a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE FEBRERO DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.----

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO DE CABILDO AUTORIZADO EL 22 DE OCTUBRE DE 2024, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA FACULTADES AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

CONSIDERANDOS

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

2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado. Asimismo, el artículo 2, de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Los Ayuntamientos están facultados para aprobar disposiciones administrativas en el ámbito de su competencia, así mismo pueden determinar su forma de organización y el ejercicio de sus funciones de manera que se beneficie a todos los gobernados, buscando crear un modelo de gobierno que se adecue a las necesidades imperantes de nuestra sociedad.

5. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el cual se autoriza la reestructura de la administración Pública Municipal, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Urbano; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

B. Mediante Acuerdo de Cabildo **autorizado el 22 de octubre de 2024**, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

"ACUERDO PRIMERO: Se Delegan Facultades al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano para emitir Autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

ACUERDO SEGUNDO:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, así como su renovación (artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro)".

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

7. Mediante escrito de fecha 13 de septiembre de 2024, el Ing. Luis Alfonso Aguilera Ayala, Representante Legal de Casas Acrópolis, S.A. de C.V., solicitó la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 67,068.6689 m².

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante **Escritura Pública número 202,238 de fecha 19 de mayo de 2008**, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, ante la fe del Lic. Hugo Salgado Castañeda, Notario Público número 2 y del Patrimonio Inmobiliario Federal de esta Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio mercantil 42335-1 de fecha 17 de junio de 2008; se hace constar que comparecieron el Ingeniero Salvador Aguilera Alfaro, por su propio derecho y en su carácter de Apoderado General de la Compañía Mercantil denominada "Corporación Integral Tepoztlán, S.A. de C.V.", el Arquitecto Salvador Aguilera Ayala, por su propio derecho, a efecto de **constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Casas Acrópolis"**.

2. Mediante **Escritura Pública número 36,584 de fecha 23 de febrero de 2016**, ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación notarial y del Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios 00540355/0002, 00540356/0002, 00540357/00002, 00540358/0002, 00540361/0002 y 00540362/0003 de fecha 08 de agosto de 2016, **se hace constar el contrato de compraventa** de la persona jurídica Misión Inmobiliaria, S.A. de C.V., representada por su administrador único el señor Luis Miguel Aguilar Zermeno como parte vendedora y la persona jurídica Casas Acrópolis, S.A. de C.V., representada por el señor Luis Alfonso Aguilera Ayala como parte compradora de los inmuebles:

- Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1, del Ejido Menchaca, con una superficie de 48,044.9267 m².
- Fracción 2 resultante de la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1, del Ejido Menchaca, con una superficie de 7,874.9764 m².
- Fracción 3 resultante de la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1, del Ejido Menchaca, con una superficie de 831.9808 m².
- Fracción 4 resultante de la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1, del Ejido Menchaca, con una superficie de 1,541.3432 m².
- Fracción 5 resultante de la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1, del Ejido Menchaca, con una superficie de 8,625.0051 m².
- Fracción 6 resultante de la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1, del Ejido Menchaca, con una superficie de 150.4367 m².

3. Mediante **Escritura Pública número 47,222 de fecha 13 de junio de 2017**, ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación notarial y del Patrimonio Inmobiliario Federal, **se hace constar la protocolización del oficio y plano identificado con folio FUS201700104 de fecha 31 de marzo de 2017**, mediante el cual se fusionan las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca para quedar como una sola unidad topográfica, con superficie de 67,068.6689 m², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00565802/0001 de fecha 30 de junio de 2017.

4. Mediante **Escritura Pública número 235,854 de fecha 29 de marzo de 2011**, ante la fe del Licenciado Hugo Manuel Salgado Bahena, aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría número 2 y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, el Licenciado Hugo Salgado Castañeda, quien se encuentra con licencia y habilitado en el ejercicio de la función Notarial en esa misma Demarcación, según autorización concedida por el Secretario de Gobierno del Estado, contenida en el oficio número SG/0644/2009 de fecha 26 de agosto de 2009, **se hace constar el Poder General** para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de dominio, poder en materia laboral, que otorga la Sociedad Mercantil Casas Acrópolis, S.A. de C.V., representada en este acto por el Ingeniero Salvador Aguilera Alfaro, en su carácter de Administrador Único, en favor del Ingeniero Luis Alfonso Aguilera Ayala, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cuernavaca, Morelos bajo el folio mercantil electrónico No. 42335*1 de fecha 03 de junio de 2011.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP471/2016 de fecha 30 de noviembre de 2016, informó que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para el Fraccionamiento "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

6. La Comisión Estatal de Aguas, a través de la Dirección General Adjunta de Operación Técnica, mediante oficio No. OF DGAOT/0990/2016 de fecha 23 de diciembre de 2016, emitió los puntos de conexión de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para el desarrollo "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Dirección de Ecología Municipal, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante oficio DEM/RA/DV/87/2017 de fecha 16 de febrero de 2017, emitió la no inconveniencia para que se realice la limpieza de terreno en una superficie de 67,068.66 m², la integración al proyecto de 9 mezquites y la reposición de la masa vegetal de los 8 mezquites restantes encontrados en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0242/2018 de fecha 26 de febrero de 2018, emitió el dictamen mediante el cual se consideró factible otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 650 viviendas, localizado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con vigencia al 07 de agosto de 2018.

9. Mediante Dictamen de Uso de Suelo, identificado con folio DUS2018 113-A de fecha 10 de abril de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional con 805 viviendas y un lote comercial, en una superficie de 67,068.66 m², en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/2629/2018 de fecha 07 de junio de 2018, emitió el Alineamiento Vial del predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDESO/DDU/COU/FC/0887/2018 de fecha 21 de junio de 2018, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento de tipo popular "Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES FRACCIONAMIENTO CATALUÑA				
USO	SUPERFICIE	%	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES
CONDOMINAL HABITACIONAL	53,792.37	80.21	805	7
COMERCIAL Y/O SERVICIOS	1,317.35	1.96	0	1
ÁREA DE EQUIPAMIENTO	3,831.74	5.71	0	7
ÁREA VERDE Y PLAZA	2,911.54	4.34	0	1
SERVIDUMBRE E INSTALACIONES CEA	355.52	0.53	0	0
VIALIDADES	4,860.14	7.25	0	0
TOTAL	67,068.66	100.00	805	10

12.De conformidad con la petición presentada ante la Secretaría del Ayuntamiento, relativa a la solicitud de denominar el Fraccionamiento como "Villas de Cataluña", sin que lo anterior modifique el cuadro de superficies generales del Visto Bueno del Proyecto de Lotificación, emitido mediante oficio SEDESOC/COU/FC/0887/2018 de fecha 21 de junio de 2018.

13.Para cumplir con el Acuerdo Sexto del Acuerdo de Delegación de Facultades de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número Exp. 36/18 de fecha 25 de septiembre de 2018, mediante el cual se autorizó la Denominación del Fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", el Desarrollador presenta:

- **SEXTO.** Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el Desarrollador cubrió los pagos de los Derechos e Impuestos correspondientes:
 - Comprobante de pago No. R-56742 de fecha 02 de octubre de 2018, por los Derechos de supervisión de obras de urbanización del Fraccionamiento Villas de Cataluña.
 - Comprobante de pago No. R-56743 de fecha 09 de octubre de 2018, por los Derechos de nomenclatura de la vialidad Avenida Cataluña.
 - Comprobante de pago No. R-56744 de fecha 09 de octubre de 2018, por la emisión del Dictamen Técnico para la ejecución de obras de urbanización del Fraccionamiento Villas de Cataluña.
 - Comprobante de pago No. R-56745 de fecha 09 de octubre de 2018, por la emisión del Dictamen Técnico por la lotificación del Fraccionamiento Villas de Cataluña.
 - Comprobante de pago No. R-56784 de fecha 05 de octubre de 2018, por los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios del Fraccionamiento Villas de Cataluña.
 - Comprobante de pago No. R-15000031 de fecha 09 de octubre de 2018, por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento Villas de Cataluña.

14.La entonces Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESOC/COU/FC/1322/2019 de fecha 25 de noviembre de 2019, emitió el Resello de Planos debido a la diferencia en la superficie indicada en el Acuerdo identificado con el folio EXP.-36/18 de fecha 25 de septiembre de 2018, relativo a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES FRACCIONAMIENTO CATALUÑA				
USO	SUPERFICIE	%	NO. DE VIVIENDAS	NO. DE LOTES
CONDOMINAL HABITACIONAL	53,921.725	80.15	805	7
COMERCIAL Y/O SERVICIOS	1,372.783	2.04	0	1
ÁREA DE EQUIPAMIENTO	3,831.740	5.70	0	1
ÁREA VERDE Y PLAZA	2,911.540	4.33	0	1
SERVIDUMBRE E INSTALACIONES CEA	381.968	0.57	0	0
VIALIDADES	4,860.140	7.22	0	0
TOTAL	67,279.896	100.00	805	10

15. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Promotor debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **3,831.740 m²** por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **2,911.54 m²** por concepto de Áreas Verdes y Plaza, una superficie de **4,860.140 m²** por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies, debiendo coordinarse Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento para su cumplimiento.

16. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS202100233 de fecha 11 de febrero de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible la ratificación del uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional con 805 viviendas y un lote comercial y de servicios, en una superficie de 67,279.89 m², en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

17. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/025/2023 de fecha 17 de enero de 2023, emitió la autorización en Materia de Impacto Ambiental, para una superficie de 67,279.89 m², para 618 viviendas, un para comercial, vialidades y áreas verdes, para el predio ubicado en Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 A-1 P1/1, del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

18. La Comisión Estatal de Aguas a través de la Dirección Divisional de Hidráulica y Construcción, mediante oficio No. DDHC/00457/2024 de fecha 23 de julio de 2024, emitió los puntos de conexión de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para el desarrollo "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, realizo visita para revisar avance de las obras de urbanización del Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, sin observar avance a las obras de urbanización.

20. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024 y los artículos 143 y 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN FRACCIONAMIENTO "VILLAS DE CATALUÑA"			
\$5,276,653.99	x	TASA APLICABLE DE 2.30%	\$ 121,363.04
TOTAL			\$ 121,363.04

(Ciento veintitún mil trescientos sesenta y tres pesos 04/100 M.N.)

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional, Superficie Vendible Comercial y de Servicios del Fraccionamiento de tipo popular "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DEL
FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DE CATALUÑA"**

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	129.35 m ²	X	\$27.14	\$ 3,510.88
TOTAL				\$ 3,510.88

(Tres mil quinientos diez pesos 88/100 M.N.)

**SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL
FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DE CATALUÑA"**

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	55.43 m ²	X	\$60.79	\$ 6,600.96
TOTAL				\$ 6,600.96

(Seis mil seiscientos pesos 96/100 M.N.)

22. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización** del Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$6,096.20 (Seis mil noventa y seis pesos 20/100 M.N.).

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/DAI/1323/2024 DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024, SE INFORMA QUE EL DÍA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2024, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA CUAL, POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DE CATALUÑA", DELEGACIÓN MUNICIPAL EPIGMEÑO GONZÁLEZ DE ESTA CIUDAD.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** que se le otorgue al Ing. Luis Alfonso Aguilera Ayala, Representante Legal de la empresa Casas Acrópolis, S.A. de C.V., la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización** del Fraccionamiento denominado "**Villas de Cataluña**", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por los:

- Servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Supervisión del Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", conforme al considerando 20 del presente Estudio Técnico.
- Impuestos de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de Servicios del Fraccionamiento de tipo popular "Villas de Cataluña", conforme al considerando 21 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4 para el Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", conforme al considerando 22 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

3. Debe realizar la ampliación a 805 viviendas del Impacto Ambiental, mediante oficio SEDESU/025/2023 de fecha 17 de enero de 2023, emitió la autorización en Materia de Impacto Ambiental, para una superficie de 67,279.89 m², para 618 viviendas, un área comercial, vialidades y áreas verdes, para el predio ubicado en Fracción 1, 2, 3, 4, 5, 6, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 13 A-1 P1/1, del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

4. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento, lo siguiente:

- Visto Bueno de Obra y Análisis de Riesgo, por parte de la Coordinación Municipal de Protección Civil, para el Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Dictamen en Impacto en Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad para el Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Factibilidad de Agua (para las 805 viviendas), emitida por la Comisión Estatal de Aguas para el Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Protocolización e Inscripción al Registro Público de la Propiedad y Comercio del Deslinde Catastral con folio DMC2018111, de fecha 13 de marzo de 2019.
- Publicaciones del Acuerdo identificado con el folio EXP.-36/18 de fecha 25 de septiembre de 2018, relativo a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Popular denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Protocolización e Inscripción al Registro Público de la Propiedad y Comercio del Acuerdo identificado con el folio EXP.-36/18 de fecha 25 de septiembre de 2018, relativo a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Popular denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Comprobante de pago por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento, indicado en el Acuerdo identificado con el folio EXP.-36/18 de fecha 25 de septiembre de 2018, relativo a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Popular denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Solicitar el oficio de avance de las obras de urbanización ante la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
- Presentar fianza para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

5.En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

6.En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

8.En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9.Se podrá constituir el régimen de propiedad en condominio, mediante Escritura Pública, cuando se cumpla con lo establecido en los artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

15.En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo,

camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al artículos 112,113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

16.El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN DE CABILDO AUTORIZADO EL 22 DE OCTUBRE DE 2024, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, SE DELEGAN FACULTADES AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** que se le otorgue al Ing. Luis Alfonso Aguilera Ayala, Representante Legal de la empresa Casas Acrópolis, S.A. de C.V., **la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización** del Fraccionamiento denominado "**Villas de Cataluña**", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por los:

- Servicios prestados al Dictamen Técnico por Derechos de Supervisión del Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", conforme al considerando 20 del presente Estudio Técnico.
- Impuestos de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de Servicios del Fraccionamiento de tipo popular "Villas de Cataluña", conforme al considerando 21 del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4 para el Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", conforme al considerando 22 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de Ley

de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

TERCERO. Debe realizar la ampliación a 805 viviendas del Impacto Ambiental, mediante oficio SEDESU/025/2023 de fecha 17 de enero de 2023, emitió la autorización en Materia de Impacto Ambiental, para una superficie de 67,279.89 m², para 618 viviendas, un área comercial, vialidades y áreas verdes, para el predio ubicado en Fracción 1, 2, 3, 4, 5, 6, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 de la Parcela 13 A-1 P1/1, del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

CUARTO. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un periodo máximo de 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente documento, lo siguiente:

- Visto Bueno de Obra y Análisis de Riesgo, por parte de la Coordinación Municipal de Protección Civil, para el Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Dictamen en Impacto en Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad para el Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Factibilidad de Agua (para las 805 viviendas), emitida por la Comisión Estatal de Aguas para el Fraccionamiento denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Protocolización e Inscripción al Registro Público de la Propiedad y Comercio del Deslinde Catastral con folio DMC2018111, de fecha 13 de marzo de 2019.
- Publicaciones del Acuerdo identificado con el folio EXP.-36/18 de fecha 25 de septiembre de 2018, relativo a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Popular denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Protocolización e Inscripción al Registro Público de la Propiedad y Comercio del Acuerdo identificado con el folio EXP.-36/18 de fecha 25 de septiembre de 2018, relativo a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Popular denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Comprobante de pago por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento, indicado en el Acuerdo identificado con el folio EXP.-36/18 de fecha 25 de septiembre de 2018, relativo a la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento de tipo Popular denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Solicitar el oficio de avance de las obras de urbanización ante la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
- Presentar fianza para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas de Cataluña", ubicado en el predio resultante de la fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 resultantes de la subdivisión de la fracción 2 de la Parcela 13 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

QUINTO. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberán ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

OCTAVO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condominio, mediante Escritura Pública, cuando se cumpla con lo establecido en los artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

DÉCIMO QUINTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al artículo 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionará con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEXTO. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, dar seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias o a la Secretaría de Desarrollo Urbano; a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento, Delegación Municipal Epigmenio González y al Ing. Luis Alfonso Aguilera Ayala, Representante Legal de la empresa Casas Acrópolis, S.A. de C.V.

Querétaro, Querétaro, a 03 de diciembre de 2024
A t e n t a m e n t e

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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 25 de febrero del 2025, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por mayoría de votos de los integrantes presentes el “Acuerdo que Aprueba el Reglamento Interior de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro” que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 34, 54 Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios son gobernados por un ayuntamiento y están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio, facultando a los ayuntamientos para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. El artículo 30, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal y que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
3. Los Ayuntamientos están facultados conforme al artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular adjetiva y sustantivamente las materias de su competencia a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria.
4. En fecha 26 de noviembre de 2024 el Ayuntamiento de Querétaro aprobó el acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar de fecha 12 de septiembre de 2024, aprobado en el punto 3 del orden del día, a través del cual se autorizó una reestructura orgánica de la Administración Pública Municipal, con lo cual la estructura de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro sufrió modificaciones respecto del Reglamento Interior de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio que fue aprobado por el Honorable Ayuntamiento en Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2023.
5. Ante las constantes actualizaciones normativas de la administración pública municipal, se precia necesaria y oportuna la actualización del Reglamento Interior de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro, a fin de alinearlos a las disposiciones legales y normativas vigentes, considerando así que esta propuesta de reglamentaria garantiza la legalidad y certeza jurídica de los actos generados en dicha dependencia municipal.
6. Las modificaciones al Reglamento Interior de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro, buscan brindar claridad a las atribuciones de las diferentes unidades administrativas con el propósito de mejorar el desempeño de sus funciones, así como proporcionar mayor certeza jurídica a los órganos de revisión y auditoría, favoreciendo la transparencia y asegurando el adecuado ejercicio de sus funciones.
7. Mediante oficio número SOPM/213/2024 de fecha 27 de noviembre de 2024, el arquitecto Francisco Villegas Solís, Secretario de Obras Públicas Municipales, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, la propuesta de creación del Reglamento Interior de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro, solicitando que el mismo sea sometido a consideración y, en su caso, aprobación del Honorable Ayuntamiento de Querétaro.
8. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DPL/04/2025** del índice de la Dirección de Proyectos Legislativos.”

Por lo expuesto y fundado, por mayoría de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

ACUERDO

“**ÚNICO:** Se aprueba el Reglamento Interior de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro, para quedar como sigue:

“REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 1. Las disposiciones del presente ordenamiento tienen por objeto establecer la estructura orgánica, atribuciones de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, así como las facultades y obligaciones de las personas servidoras públicas adscritas a la misma.

Artículo 2. La Secretaría de Obras Públicas Municipales, es la dependencia encargada de la proyección y construcción de las obras públicas municipales en forma planeada y programada, con base en el Programa de Obra Anual y los requerimientos que la necesidad de la ejecución de obra pública requiera con la finalidad de crear, mantener y mejorar la infraestructura urbana.

Artículo 3. Para los efectos del presente ordenamiento, se entenderá por:

- I. **COPLADEM:** Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal;
- II. **Municipio:** Municipio de Querétaro;
- III. **POA:** Programa de Obra Anual, y
- IV. **Secretaría:** Secretaría de Obras Públicas Municipales.

Artículo 4. Corresponde a la Secretaría el despacho de los siguientes asuntos:

- I. Proponer las políticas y programas relativos a la construcción y mantenimiento de las obras públicas, en coordinación con la Secretaría de Movilidad;
- II. Dirigir, vigilar, coordinar y controlar la ejecución de los programas relativos a la construcción y reparación de las obras públicas, en conjunto con la Secretaría de Movilidad;
- III. Elaborar los proyectos y presupuestos de las obras públicas, debiendo coordinarlos con las dependencias que correspondan;
- IV. Expedir las bases que deben ajustarse a los concursos para la adjudicación de los contratos de obras públicas y vigilar el cumplimiento de los mismos;
- V. Coordinar la construcción de los inmuebles y monumentos municipales;
- VI. Realizar las acciones derivadas de la celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las instituciones federales, estatales o municipales, de conformidad con su esfera competencial, y
- VII. Los demás que le sean atribuibles por las leyes y reglamentos vigentes en el Estado o le asigne la persona titular de la Presidencia Municipal.

Capítulo II De la Persona Titular de la Secretaría

Artículo 5. La persona titular de la Secretaría es la encargada de conducir sus actividades, así como de las unidades administrativas que conforman su estructura orgánica, para el logro de las metas y objetivos establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo y demás instrumentos que de él se deriven.

Artículo 6. Para ser titular de la Secretaría se requiere:

- I. Tener residencia en el Estado de tres años anteriores a la fecha de su designación;
- II. Encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos, y
- III. Contar con reconocida experiencia de cuando menos cinco años en el ejercicio profesional en los ramos de arquitectura o ingeniería, así como título y cédula profesional en cualquiera de dichas materias.

Artículo 7. Corresponde a la persona titular de la Secretaría:

- I. Establecer, vigilar y dirigir las políticas propias de la secretaría;
- II. Someter a consideración de la persona titular de la Presidencia Municipal los asuntos encomendados a la Secretaría que así se requiera y desempeñar las comisiones especiales que se le confiera;
- III. Proponer a la persona titular de la Presidencia Municipal los proyectos de iniciativas de reglamentos, acuerdos o similares, sobre los asuntos competencia de la Secretaría;
- IV. Aprobar el anteproyecto de presupuesto anual de la Secretaría, a efecto de que sea presentado ante la Secretaría de Finanzas del Municipio, en los términos de la legislación aplicable;
- V. Aprobar conforme a la suficiencia presupuestal autorizada el funcionamiento de la Secretaría;
- VI. Solicitar la coordinación, asesoría y apoyo técnico que requiera el funcionamiento administrativo de la Secretaría;
- VII. Nombrar y remover a las personas servidoras públicas de la Secretaría hasta el nivel de jefatura de departamento, así como resolver las propuestas que éstas formulen para la designación de su personal de confianza;
- VIII. Designar a las personas que representen a la Secretaría ante las comisiones, congresos, consejos, organizaciones, entidades e instituciones en las que participe la misma, así como ante cualquier tipo de autoridad;
- IX. Establecer los criterios de interpretación técnica que se den con motivo de la aplicación de este reglamento y sobre los casos no previstos en el mismo;
- X. Formular el Programa de Obra Anual de la Secretaría, para someterlo a consideración del Ayuntamiento;
- XI. Participar en la suscripción de los contratos, convenios y acuerdos de carácter obligacional que celebre la persona titular de la Presidencia Municipal, cuando incluyan aspectos correspondientes a su ramo;
- XII. Suscribir en representación del Municipio los convenios de colaboración y coordinación con autoridades federales, estatales o municipales, en materia de su competencia;
- XIII. Proyectar, contratar, ejecutar, mantener y operar, en su caso directamente o por adjudicación a particulares, las obras públicas municipales, conforme a los ordenamientos legales aplicables;
- XIV. Aceptar, calificar, custodiar, sustituir, cancelar y requerir el pago de las garantías, en su calidad de contratante de la obra pública municipal, conforme a los ordenamientos legales aplicables, y
- XV. Ejercer las demás facultades que las disposiciones legales le confiere expresamente.

Capítulo III
De la Organización y Funcionamiento de la Secretaría

Artículo 8. Para el ejercicio de sus funciones y despacho de los asuntos que le competen, la Secretaría se conforma de la siguiente manera:

- I. Dirección de Administración de Obra:
 - a) Coordinación de Proyectos de Obra;
 - b) Departamento de Proyectos de Obra Institucional;
 - c) Departamento de Proyectos de Infraestructura Hidráulica;
 - d) Departamento de Proyectos de Obra Social y Educativa;
 - e) Departamento de Concursos y Contratos de Obra;
 - f) Departamento de Control Presupuestal y,
 - g) Departamento de Programación de Obras;
- II. Dirección de Ejecución de Obra:
 - a) Departamento de Mantenimiento Vial;
 - b) Departamento de Obras Viales;
 - c) Departamento de Obras de Edificación y,
 - d) Departamento de Obras de Infraestructura;
- III. Dirección Jurídica y Normatividad de Obra:
 - a) Departamento Jurídico de Obra y,
 - b) Departamento de Normatividad de Obra, y
- IV. Secretaría Técnica.

La Secretaría contará con el personal que requiera el servicio para el debido cumplimiento de sus atribuciones, de conformidad con la suficiencia presupuestal autorizada.

Artículo 9. Las unidades de la Secretaría ejercerán sus atribuciones de conformidad con el presente reglamento, las disposiciones legales aplicables y de acuerdo con los lineamientos, normas y políticas que se fijen con la persona titular de la Secretaría.

Artículo 10. Al frente de cada Dirección habrá una persona titular, quien asumirá la responsabilidad ante la persona titular de la Secretaría del funcionamiento de las unidades administrativas a su cargo y será auxiliada por las personas titulares de las jefaturas de departamento y demás personal que se requiera y esté aprobado en el presupuesto anual correspondiente.

Artículo 11. Corresponde a las personas titulares de las Direcciones:

- I. Dirigir, planear, organizar, programar, controlar y evaluar las labores que tengan encomendadas de conformidad con este reglamento, lineamientos, normas y políticas marcadas por la persona titular de la Secretaría y demás disposiciones legales aplicables;
- II. Acordar con la persona titular de la Secretaría y mantenerla permanentemente informada de los asuntos que le correspondan, así como del desempeño de las comisiones y funciones especiales que le confiera;
- III. Atender y resolver los asuntos de su competencia y someter a consideración de la persona titular de la Secretaría, aquellos que requieran de la aprobación de ésta;
- IV. Designar en el ámbito de su competencia a la persona representante de la Secretaría que supervisará programas, planes, obras públicas, auditorías y servicios contratados;
- V. Acordar con las personas servidoras públicas subalternas, así como atender en audiencia al público, en los asuntos de su competencia;
- VI. Proponer a la persona titular de la Secretaría la designación, promoción o remoción del personal a su cargo, así como sus necesidades de desarrollo y capacitación;
- VII. Someter a la aprobación de la persona titular de la Secretaría, los estudios y proyectos, así como las propuestas de desconcentración y simplificación administrativa que se deban aplicar en el ámbito de su competencia;
- VIII. Vigilar que se cumplan las disposiciones legales en los asuntos de su competencia;
- IX. Coordinar sus actividades con las personas titulares de otras unidades administrativas de la Secretaría y proporcionar informes, datos o la cooperación técnica requeridos por las mismas, y
- X. Las demás que les señalen otros ordenamientos legales aplicables, este reglamento, así como la persona titular de la Secretaría.

Capítulo IV De la Dirección de Administración de Obra

Artículo 12. Son atribuciones de la Dirección de Administración de Obra:

- I. Dirigir a las unidades de proyectos y administración de obra, para que cumplan con las políticas y programas relativos a la ejecución de obras públicas en el ámbito de su competencia;
- II. Atender las solicitudes de proyectos de obra pública de las Dependencias del Municipio que lo requieran, a fin de determinar si están considerados en el Programa Anual de Obra para su ejecución;
- III. Coordinar las acciones derivadas de la celebración de convenios con dependencias federales, estatales y municipales, entidades y organismos de conformidad con la esfera competencial de la Secretaría;
- IV. Apoyar a la persona titular de la Secretaría, en la promoción de las obras públicas ante dependencias federales y estatales, entidades y organismos para la consecución de recursos y la ejecución de los mismos;
- V. Vigilar a través de la Coordinación de Proyectos de Obra, que se lleve a cabo la elaboración de expedientes técnicos de las obras que cuenten con recursos aprobados para su ejecución, de conformidad con los lineamientos emitidos por las Dependencias rectoras;
- VI. Vigilar las actividades relativas a la contratación de la obra pública municipal, en estricto apego a las normas emitidas por las autoridades competentes y su ejecución hasta su terminación;
- VII. Colaborar, en conjunto con la Dirección Jurídica y Normatividad de Obra, para atender los requerimientos de las autoridades en materia de auditoría o cualquiera otra, que sean solicitados por la misma, y
- VIII. Cualquier otra que sea encomendada por la persona titular de la Secretaría.

Artículo 13. Son atribuciones de la Coordinación de Proyectos de Obra, las siguientes:

- I. Ejecutar los proyectos e integrar los expedientes técnicos de obra pública de las dependencias del Municipio que lo requieran, a fin de determinar los lineamientos para su ejecución y factibilidad;
- II. Planear las visitas de campo a los predios donde se ejecutará la obra pública para determinar la factibilidad técnica de los proyectos de obra a ejecutarse;
- III. Coordinar los trabajos de topografía, programando actividades de la brigada que realizará los levantamientos;
- IV. Realizar las gestiones necesarias para la elaboración de estudios preliminares, entre otros, mecánica de suelos e informes preventivos de impacto ambiental, con apoyo de las dependencias competentes;
- V. Coordinar y dar seguimiento a los proyectos de obra pública de las diferentes unidades administrativas de la Secretaría, a fin de verificar su ejecución;
- VI. Validar la elaboración de expedientes técnicos de las obras públicas autorizadas, requeridos para el inicio de la licitación correspondiente;
- VII. Apoyar en los recorridos que se le solicite a las obras en ejecución, para verificar el apego al proyecto;
- VIII. Revisar, validar y controlar la debida integración del expediente técnico de las obras públicas propuestas en el Programa de Obra Anual para su aprobación correspondiente, de conformidad con la normatividad en la materia;
- IX. Elaborar los términos de referencia para la ejecución de proyectos ejecutivos o integrales;
- X. Determinar qué proyectos requieren para su elaboración estudios, memorias, cálculos y aquellos instrumentos que resulten necesarios para su correcta ejecución, y solicitar su contratación;
- XI. Asignar a la persona proyectista para la supervisión de proyectos y estudios externos;
- XII. Validar las estimaciones de los trabajos que supervise y sean ejecutados por contratistas, a fin de autorizar su trámite para pago, y
- XIII. Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección de Administración de Obra.

Artículo 14. Son atribuciones del Departamento de Proyectos de Obra Institucional:

- I. Solicitar a la dependencia que requiere el proyecto, el programa arquitectónico y ubicación del predio a desarrollar el proyecto;
- II. Validar la factibilidad técnica de los proyectos de obra institucional previstos en el Programa de Obra Anual, efectuando visitas de campo en los predios donde se planea realizar la obra pública;
- III. Solicitar la documentación que acredite la propiedad, titularidad o derechos sobre el inmueble donde será proyectada obra pública, así como el uso de suelo compatible con el proyecto a desarrollar y unidad operadora, información que le será solicitada a la Dirección Jurídica y Normatividad de Obra y al COPLADEM, en el ámbito de sus facultades;
- IV. Solicitar la realización de los trabajos de topografía, mecánica de suelos, estructurales, eléctricos, iluminación y los demás que apliquen para la elaboración del proyecto;
- V. Elaborar los proyectos de obra institucional y expedientes técnicos, los cuales incluirán la memoria descriptiva, croquis de macro y micro localización, planos, números generadores, captura de presupuesto en SIMOP, así como estudios, en su caso, a fin de obtener el proyecto ejecutivo;
- VI. Implementar los términos de referencia para la ejecución de proyectos externos, revisando y supervisando su entrega, validando su cumplimiento;
- VII. Elaborar los términos de referencia cuando así se requiera, para la ejecución de las obras institucionales;
- VIII. Revisar los expedientes técnicos de los Proyectos de Obra Institucional y turnarlos a la Dirección de Administración de Obra para su visto bueno, complemento y continuación administrativa para su licitación, y
- IX. Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección de Administración de Obra.

Artículo 15. Son atribuciones del Departamento de Proyectos de Infraestructura Hidráulica:

- I. Atender y dar seguimiento a los proyectos de las obras y acciones del Programa de Obra Anual en materia de infraestructura hidráulica;
- II. Elaborar los proyectos de infraestructura hidráulica de acuerdo a la normativa vigente;
- III. Integrar los expedientes técnicos y realizar la captura de presupuesto en el sistema de información de la Secretaría, así como la validación de los expedientes técnicos;

- IV. Apoyar en los recorridos a las obras en ejecución que solicite la Dirección de Ejecución de Obra o sus departamentos, para verificar el apego al proyecto de Infraestructura Hidráulica;
- V. Elaborar y revisar los términos de referencia para la contratación y ejecución de proyectos externos en materia de infraestructura hidráulica, y
- VI. Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección de Administración de Obra.

Artículo 16. Son atribuciones del Departamento de Proyectos de Obra Social y Educativa:

- I. Atender y dar seguimiento a los proyectos de las obras y acciones del Programa de Obra Anual en materia de obra social y educativa;
- II. Validar la factibilidad técnica de los proyectos de obra social y educativa;
- III. Solicitar los estudios preliminares aplicables con la finalidad de ejecutar proyectos de obra social y educativa;
- IV. Asistir a reuniones con las dependencias de gobierno municipal, estatal o federal, que se requieran, a fin de dar seguimiento a los proyectos de obra social y educativa en el municipio;
- V. Elaborar el anteproyecto y solicitar, a través de la Dirección de Administración de Obra, se realicen las gestiones necesarias de licencias que se requieran relacionadas con los proyectos de obras social y educativa;
- VI. Integrar los expedientes técnicos, los cuales deben incluir, al menos: carátula, resumen, factibilidad técnica, memoria descriptiva, croquis de micro y macro localización, reporte fotográfico, números generadores, catálogo de conceptos (captura de presupuesto en el sistema de información de la Secretaría y elaboración de conceptos fuera de catálogo en caso de ser necesario), programa calendarizado, planos o términos de referencia;
- VII. Validar y generar los expedientes técnicos de proyectos de obras social y educativa;
- VIII. Elaborar, revisar, supervisar y validar los términos de referencia para la ejecución de proyectos externos hasta su entrega;
- IX. Revisar la integración de los documentos de las estimaciones para trámite de pago de proyectos de las obras social y educativa y de estudios preliminares;
- X. Entregar el expediente técnico de los proyectos social y educativo a la Dirección de Administración de Obra para su visto bueno, y
- XI. Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección de Administración de Obra.

Artículo 17. Son atribuciones del Departamento de Concursos y Contratos de Obra:

- I. Planear y coordinar de conformidad con el tipo de recurso y normatividad aplicable en la materia, las diferentes modalidades de concurso de las obras públicas del Programa de Obra Anual aprobadas para ser ejecutadas por la Dirección de Ejecución de Obra;
- II. Participar en el Comité de Selección de Contratistas, de conformidad con lo establecido en la Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro;
- III. Establecer las bases de las convocatorias de los concursos de obra pública, de conformidad con la normatividad aplicable en la materia;
- IV. Gestionar la publicación de las convocatorias para la licitación de obra pública, así como dar de alta la información conforme al tipo de recurso financiero en el sistema COMPRANET para el conocimiento de los interesados y en cumplimiento de la normatividad aplicable a la materia;
- V. Coordinar los concursos de las obras públicas del Programa de Obra Anual vigilando su cumplimiento en apego a la normativa vigente;
- VI. Presidir actos, firmar actas, revisar dictámenes y demás documentación necesaria en los procedimientos para la adjudicación de obra pública;
- VII. Revisar las propuestas económicas y técnicas presentadas por los licitantes, elaborando un dictamen basado en dicha revisión, el cual servirá de base para la obtención del fallo de las diferentes modalidades de procedimientos de contratación, debiendo notificar a las diversas áreas involucradas acerca de los fallos para las adjudicaciones de contratos de obras públicas correspondientes;
- VIII. Instruir la elaboración de los contratos de obra pública con apego al modelo y sustento legal que de manera previa haya sido revisado por la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro;

- IX. Instruir la solicitud, validación, revisión de las garantías y seguros de acuerdo a la normatividad aplicable en la materia, otorgando formalidad al instrumento jurídico;
- X. Recabar las firmas de quienes suscribirán los contratos de obra pública;
- XI. Coordinar la integración de las garantías y seguros correspondientes de las obras públicas autorizadas del Programa de Obra Anual, así como la documentación para el soporte de pago, verificando que dichos documentos cumplan con la normatividad en la materia y lo estipulado en el contrato respectivo;
- XII. Recibir y validar la documentación de soporte para solicitar la elaboración de convenios modificatorios de monto o plazo de ejecución de los contratos de obra pública;
- XIII. Coordinar el resguardo en forma ordenada y sistemática de la documentación original relativa a los actos, contratos y convenios modificatorios de los procesos de adjudicación, para integrar y turnar el expediente de concurso que custodia el Departamento de Control Presupuestal;
- XIV. Realizar las acciones correspondientes a la comprobación de los procesos de licitación y contratación de las obras públicas generadas con recursos federales, estatales y municipales, a fin de transparentar el uso y aplicación de los mismos, y
- XV. Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección de Administración de Obra.

Artículo 18. Son atribuciones del Departamento de Control Presupuestal:

- I. Resguardar la documentación que ingresa al Departamento de Control Presupuestal relacionado con el proceso de anticipos, estimaciones ordinarias, estimaciones finiquito y única de obra;
- II. Solicitar e integrar la documentación comprobatoria de la obra contratada conforme a la normatividad aplicable, para realizar el trámite de pago de los anticipos, estimaciones ordinarias, estimaciones de finiquito y única de obra pública;
- III. Realizar los trámites administrativos ante el Poder Ejecutivo del Estado para ejercer los recursos otorgados para la obra pública en el municipio;
- IV. Dar seguimiento al ejercicio financiero de las obras públicas del Programa de Obra Anual;
- V. Llevar el control del avance financiero de las obras que conforman los programas de obra pública con recursos de origen federal, estatal o municipal;
- VI. Custodiar y controlar los expedientes de cada una de las obras públicas realizadas por la Dirección de Ejecución de Obra;
- VII. Verificar con el área correspondiente, la procedencia de la liberación de las garantías a solicitud de la persona contratista;
- VIII. Determinar de acuerdo a la normatividad establecida y reglas de operación, las acciones correspondientes para la comprobación de estimaciones de las obras públicas generadas con recursos federales y estatales, a fin de transparentar el uso de los mismos;
- IX. Elaborar pases de caja para reintegro de pagos en exceso y cargas financieras determinadas por las entidades fiscalizadoras, el Órgano Interno de Control y las generadas en la Dirección de Ejecución de Obra o sus departamentos, así como los reintegros de anticipos no amortizados y cualquier otro ingreso derivado de la obra pública, y
- X. Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección de Administración de Obra.

Artículo 19. Son atribuciones del Departamento de Programación de Obras:

- I. Gestionar ante la Dirección de Egresos de la Secretaría de Finanzas del Municipio, la factibilidad de proyectos y la suficiencia presupuestal destinada a la ejecución de obras públicas;
- II. Gestionar ante la Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, la factibilidad de proyectos, así como la suficiencia presupuestal destinada a obras públicas en el Municipio;
- III. Dar seguimiento a la integración en el Banco de Proyectos de Inversión, así como en el Sistema de Inversión Municipal de las obras incluidas en la Propuesta de Obra Anual elaborado por el COPLADEM;
- IV. Dar seguimiento a la autorización presupuestal de los recursos, según sea el caso, de conformidad con la normatividad aplicable para cada uno de los fondos para las obras públicas ejecutadas por la Secretaría;
- V. Integrar los oficios de suficiencia presupuestal a los expedientes técnicos de las obras ejecutadas por la Secretaría;
- VI. Dar seguimiento a los recursos presupuestales asignados a la Secretaría a través de convenios de colaboración, con el objeto de verificar la aprobación de los mismos;

- VII.** Elaborar, analizar y mantener actualizado el catálogo de precios unitarios que se aplicarán a los presupuestos de los proyectos del Programa de Obra Anual;
- VIII.** Revisar, analizar, conciliar y aprobar las solicitudes de conceptos de trabajo no considerados en el catálogo del presupuesto autorizado, para las obras públicas ejecutadas por la Secretaría;
- IX.** Coordinar y atender, en su caso, todas las actividades que sean necesarias de manera previa al procedimiento de licitación de las obras públicas ejecutadas, y
- X.** Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección de Administración de Obra.

Capítulo V De la Dirección de Ejecución de Obra

Artículo 20. Son atribuciones de la Dirección de Ejecución de Obra:

- I.** Implementar un enfoque de toma de decisiones fundamentado en las normas técnicas, el marco jurídico aplicable y la suficiencia presupuestal asignada;
- II.** Gestionar ante la Dirección de Administración de Obra los expedientes de las obras que se encuentren en la víspera por iniciar su proceso de licitación y contratación;
- III.** Dirigir la evaluación de los expedientes que contienen los proyectos para la construcción, rehabilitación, restauración, modernización, edificación social, educativa, recreativa, deportiva, inducida y equipamiento, así como, la conservación de la infraestructura de movilidad terrestre, puntualmente de las vialidades y banquetas de jurisdicción del Municipio de Querétaro;
- IV.** Proporcionar a sus departamentos los expedientes técnicos correspondientes a las obras que ejecutarán, conforme a la naturaleza de las mismas;
- V.** Designar a los supervisores responsables para las obras encomendadas;
- VI.** Gestionar ante la Dirección de Administración de Obra la documentación faltante, así como, esclarecer dudas relativas al contenido de los expedientes técnicos para la correcta ejecución de las obras;
- VII.** Coordinar la asistencia de las personas supervisoras, Jefas de Departamento y demás personal a su cargo, a las visitas al sitio de los trabajos y juntas de aclaraciones, relativas a los procesos de licitación de las obras asignadas;
- VIII.** Identificar las áreas de oportunidad respecto de las habilidades y conocimientos del personal que integra la Dirección;
- IX.** Inspeccionar la correcta supervisión y ejecución de la obra con base en los procedimientos constructivos autorizados y la normatividad aplicable;
- X.** Asesorar en la correcta integración de las bitácoras de seguimientos de obra, electrónicos y convencionales;
- XI.** Establecer vínculos de comunicación efectiva con dependencias al interior del Municipio, así como con dependencias y organismos de los tres niveles de gobierno, con los cuales, por la naturaleza de los alcances de las obras asignadas, se requiera de acciones conjuntas para la correcta ejecución de las metas establecidas durante los procesos de construcción;
- XII.** Firmar y validar el contenido de las actas de entrega a las unidades operadoras finales de las obras ejecutadas por la Dirección;
- XIII.** Dirigir los oficios que contengan las actas de entrega, a las unidades operadoras finales de las obras ejecutadas por la Dirección, para su conservación y mantenimiento, gestionando y acordando la fecha y hora de asistencia al sitio de la obra a los titulares de las dependencias y organismos involucrados;
- XIV.** Gestionar la autorización de los precios fuera de catálogo necesarios durante la ejecución de las obras, remitiendo al área correspondiente las tarjetas de precios unitarios;
- XV.** Revisar y, en su caso, aprobar los dictámenes de ampliación de plazo o monto;
- XVI.** Revisar y, en su caso, aprobar las actas de suspensión total o temporal de obra;
- XVII.** Revisar y, en su caso, aprobar las actas de levantamiento de suspensión total o parcial temporal de la obra;
- XVIII.** Emitir visto bueno de las reprogramaciones presentadas por las personas o empresas contratistas;
- XIX.** Validar los balances de obra entregados para las gestiones relacionadas con los convenios de ampliación de monto de las obras asignadas a la Dirección;
- XX.** Elaborar notas informativas de las obras en procesos de ejecución o concluidas, redactando y mostrando evidencia gráfica de avances y hechos relevantes de las obras, con la finalidad de informar avances o problemáticas de obra a la persona titular de la Secretaría;
- XXI.** Evaluar los balances presupuestales de las obras en proceso de ejecución generados por las supervisiones de obra y titulares de Departamentos;

- XXII.** Dirigir la atención de las auditorías que realicen los órganos fiscalizadores, revisando y aprobando el contenido de las cédulas de respuesta, con los argumentos técnicos, normativos, presupuestales y jurídicos, con el objetivo de subsanar o esclarecer las observaciones emitidas por los órganos fiscalizadores;
- XXIII.** Asistir a los recorridos de auditoría de los órganos fiscalizadores a los sitios de las obras en proceso de fiscalización, en conjunto con la supervisión, titulares de departamentos, personas residentes de la empresa contratista correspondiente y las personas auditoras, con la finalidad de esclarecer dudas y explicar los procesos constructivos empleados durante la edificación de las obras, que permitan al auditor tener una mayor y mejor apreciación;
- XXIV.** Emitir visto bueno para trámite de pago de las estimaciones presentadas por las contratistas;
- XXV.** Emitir, mediante oficio dirigido a las personas representantes legales, apoderadas legales y administradoras únicos de contratistas, la aceptación del personal presentado para encontrarse involucrado directamente en los diversos rubros durante la ejecución de los trabajos;
- XXVI.** Atender los asuntos relacionados con dudas, inconsistencias y problemáticas sociales generadas durante los procesos de construcción, rehabilitación, restauración, modernización, edificación social, educativa, recreativa, deportiva, inducida y equipamiento, así como, la conservación de la infraestructura de movilidad terrestre, puntualmente de las vialidades y banquetas de jurisdicción del Municipio de Querétaro;
- XXVII.** Colaborar, en conjunto con la Dirección Jurídica y Normatividad de Obra, para atender los requerimientos de las autoridades en materia de auditoría o cualquiera otra, que sean solicitados por la misma, y
- XXVIII.** Cualquier otra que sea encomendada por la persona titular de la Secretaría.

Artículo 21. Son atribuciones del Departamento de Mantenimiento Vial:

- I.** Coordinar y planificar las actividades de mantenimiento vial, tanto preventivo como correctivo;
- II.** Supervisar los trabajos realizados en campo, verificando minuciosamente que se ajusten a las especificaciones técnicas, los términos contractuales, estándares de calidad y las medidas de seguridad establecidas;
- III.** Organizar y coordinar las acciones entre los equipos técnicos, contratistas y proveedores;
- IV.** Diseñar y priorizar estrategias y cronogramas de mantenimiento vial, considerando la periodicidad de intervenciones previas, el tipo de vialidad, su impacto social y el grado de deterioro, para maximizar los beneficios en la movilidad urbana y la infraestructura vial;
- V.** Gestionar y optimizar los recursos humanos, financieros y materiales requeridos para las actividades de mantenimiento vial;
- VI.** Monitorear y evaluar el progreso físico de las obras y actividades de mantenimiento;
- VII.** Implementar sistemas de control que aseguren el cumplimiento de los objetivos trazados por el Ayuntamiento, la Secretaría de Obras Públicas y la Dirección de Ejecución de Obras;
- VIII.** Elaborar y presentar informes técnicos y financieros detallados a la Dirección de Ejecución de Obras, sobre los avances y resultados de las obras y acciones de mantenimiento;
- IX.** Promover ante la Dirección de Ejecución de Obras la capacitación continua del personal técnico y operativo;
- X.** Proponer y desarrollar mejoras en los procesos y estrategias de mantenimiento vial;
- XI.** Verificar y garantizar que las obras y acciones de mantenimiento vial cumplan con los lineamientos de seguridad y normatividad aplicable, realizando inspecciones técnicas y validaciones de cumplimiento en todas las etapas del proceso;
- XII.** Analizar los resultados de los programas de mantenimiento vial, evaluando su impacto en la calidad y funcionalidad de las vialidades;
- XIII.** Colaborar activamente con las Delegaciones Municipales, dentro de los parámetros presupuestales autorizados, realizando inspecciones técnicas en avenidas, calles y banquetas, para determinar prioridades de intervención y atender solicitudes ciudadanas con base en criterios objetivos y técnicos;
- XIV.** Atender las solicitudes ciudadanas con relación a la presencia de baches, ausencia de señalamiento horizontal y banquetas deterioradas que se reciban a través de las plataformas de control digital administradas por el Municipio de Querétaro, aquellas que le sean remitidas por la Secretaría de Obras Públicas o de la Dirección de Ejecución de Obras;
- XV.** Administrar de manera eficiente los bienes muebles que le sean asignados, tramitando oportunamente los mantenimientos preventivos o correctivos para garantizar su óptimo funcionamiento;
- XVI.** Proponer a la persona titular de la Dirección, la baja del parque vehicular o maquinaria que por su condición física o mecánica no sea segura u óptima para el desarrollo de sus actividades;
- XVII.** Proponer a la persona titular de la Dirección la adquisición de insumos, herramientas, maquinaria y vehículos necesarios para el desarrollo de sus funciones;

- XVIII.** Coordinar las acciones y obras que, derivado de contingencias ocasionadas por fenómenos naturales o antropogénicos, sean designados para su ejecución, supervisión y administración;
- XIX.** Atender y coordinar las visitas al sitio de los trabajos durante el proceso de licitación de nuevas obras, para exponer a los concursantes los alcances generales del proyecto, aclarar posibles dudas técnicas o administrativas y garantizar que los participantes cuenten con información precisa y completa para la formulación de sus propuestas, promoviendo un proceso competitivo, transparente y eficiente;
- XX.** Atender y solventar las observaciones emitidas por los órganos fiscalizadores durante las auditorías, elaborando cédulas de respuesta que incluyen argumentos técnicos, normativos, presupuestales y jurídicos fundamentados, previa revisión y validación por la persona titular de la Dirección, para subsanar o esclarecer los cuestionamientos;
- XXI.** Asistir de manera conjunta con las personas supervisoras de obra a los recorridos realizados por quienes auditan las obras en proceso de fiscalización, para esclarecer dudas y explicar detalladamente los procesos constructivos empleados durante la ejecución de los trabajos, facilitando una comprensión integral de las metodologías y decisiones técnicas adoptadas;
- XXII.** Avalar las estimaciones presentadas por la contratista previamente autorizadas por la persona supervisora responsable, revisando minuciosamente los croquis, generadores y reportes fotográficos que respalden los trabajos ejecutados, así como las pruebas de calidad, bitácoras de obra y formatos adicionales requeridos, para identificar posibles volúmenes en exceso, deficiencias en la representación gráfica, inconsistencias en la claridad de las fotografías respecto a los conceptos cobrados y asegurar que las actividades estén correctamente documentadas en el periodo estimado;
- XXIII.** Proponer y gestionar la designación de personas supervisoras para las obras asignadas al Departamento, elaborando el documento de designación correspondiente para la firma de la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obras;
- XXIV.** Gestionar y coordinar las modificaciones y adecuaciones necesarias a los proyectos de ingeniería durante el proceso de ejecución de las obras, y
- XXV.** Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obras.

Artículo 22. Son atribuciones del Departamento de Obras Viales:

- I.** Analizar los proyectos entregados para la construcción, rehabilitación o modernización de las vialidades de jurisdicción del Municipio de Querétaro, verificando detalladamente planos, secciones transversales, generadores y demás documentación técnica proporcionada por la Dirección de Administración de Obra;
- II.** Gestionar con la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, la obtención e integración de toda la documentación faltante necesaria para la adecuada ejecución y supervisión de las obras asignadas;
- III.** Verificar la correcta supervisión y ejecución de las obras asignadas analizando y contrastando el proyecto ejecutivo, las normas generales de construcción, cláusulas contractuales, especificaciones particulares de la obra, el programa de ejecución y el presupuesto contratado;
- IV.** Revisar y validar la correcta integración de las bitácoras de seguimiento de obra, ya sean electrónicas o convencionales;
- V.** Elaborar y gestionar los oficios para firma de la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, relativos a la entrega de actas a las unidades operadoras, envío de precios extraordinarios para autorización por la Dirección de Administración de Obra, avisos de inicio y término de obra al Órgano Interno de Control y gestiones relacionadas con la ejecución de las obras ante dependencias municipales, estatales y federales;
- VI.** Tramitar y coordinar ante el Órgano Interno de Control las visitas a las obras mediante la emisión de oficios dirigidos a la persona titular del Órgano Interno de Control, firmados por la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, para formalizar el acto de entrega-recepción;
- VII.** Revisar la redacción e integración de los precios fuera de catálogo necesarios durante la ejecución de las obras, analizando que los conceptos incluyan todas las actividades necesarias para su correcta ejecución y que los trabajos desglosados y sus rendimientos correspondan a las condiciones reales de la obra;
- VIII.** Elaborar, integrar y gestionar las actas de entrega a las unidades operadoras finales de las obras de construcción, rehabilitación o modernización ejecutadas por la Dirección de Ejecución de Obra;
- IX.** Generar y sustentar los dictámenes de ampliación de plazo y monto para las obras en ejecución;
- X.** Elaborar y formalizar las actas de suspensión total o parcial temporal de obra, redactando en el formato correspondiente los datos generales del contrato, los hechos acontecidos que originan la suspensión y justificando su procedencia mediante un análisis técnico, administrativo y normativo;

- XI.** Elaborar y formalizar las actas de levantamiento de suspensión total o parcial temporal de la obra, redactando en el formato correspondiente los datos generales del contrato, los motivos que originaron la suspensión y detallando la resolución de los eventos que permiten reanudar los trabajos, justificando y fundamentando su viabilidad para dar por terminada la suspensión vigente, reconocer el periodo afectado y, en su caso, proceder con la ampliación del plazo contractual correspondiente, asegurando la continuidad y cumplimiento de los objetivos del proyecto;
- XII.** Revisar y validar las reprogramaciones de plazo presentadas por las personas contratistas, derivadas de las ampliaciones al periodo contractual, a consecuencia de incrementos a las metas o suspensiones totales o parciales temporales, antes de su presentación a la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra;
- XIII.** Redactar las notas informativas que le sean solicitadas por la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, respecto de las obras en proceso de ejecución o concluidas;
- XIV.** Validar los balances presupuestales de las obras en proceso de ejecución elaborado por los supervisores en conjunto con los contratistas;
- XV.** Atender y coordinar las visitas al sitio de los trabajos durante el proceso de licitación de nuevas obras, para exponer a los concursantes los alcances generales del proyecto, aclarar posibles dudas técnicas o administrativas, y garantizar que los participantes cuenten con información precisa y completa para la formulación de sus propuestas, promoviendo un proceso competitivo, transparente y eficiente;
- XVI.** Atender y solventar las observaciones emitidas por los órganos fiscalizadores durante las auditorías, elaborando cédulas de respuesta que incluyen argumentos técnicos, normativos, presupuestales y jurídicos fundamentados, previa revisión y validación por la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, para subsanar o esclarecer los cuestionamientos;
- XVII.** Asistir de manera conjunta con las personas supervisoras de obra a los recorridos realizados por mandato de auditoría a las obras en proceso de fiscalización, para esclarecer dudas y explicar detalladamente los procesos constructivos empleados durante la ejecución de los trabajos, facilitando una comprensión integral de las metodologías y decisiones técnicas adoptadas;
- XVIII.** Avalar las estimaciones presentadas por la persona contratista, previamente autorizadas por la persona supervisora responsable, revisando minuciosamente los croquis, generadores y reportes fotográficos que respalden los trabajos ejecutados, así como las pruebas de calidad, bitácoras de obra y formatos adicionales requeridos, para identificar posibles volúmenes en exceso, deficiencias en la representación gráfica, inconsistencias en la claridad de las fotografías respecto a los conceptos cobrados y asegurar que las actividades estén correctamente documentadas en el periodo estimado;
- XIX.** Proponer y gestionar la designación de las personas supervisoras para las obras asignadas al Departamento, elaborando el documento de designación correspondiente para la firma de la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra;
- XX.** Gestionar y coordinar las modificaciones o adecuaciones necesarias a los proyectos de ingeniería durante el proceso de ejecución de las obras;
- XXI.** Vigilar el cumplimiento de las normativas ambientales, de seguridad y estructurales durante la ejecución de las obras;
- XXII.** Acudir en conjunto con el supervisor de obra a las reuniones que sean convocadas por los comités de obra social, para el esclarecimiento de dudas o la atención a solicitudes puntuales de las obras en proceso de ejecución;
- XXIII.** Coordinar y dar seguimiento a la asistencia de las personas supervisoras designadas para las obras a cargo de la Secretaría por conducto del Departamento de Obras Viales, para las reuniones de integración de los comités de obra social, y
- XXIV.** Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra.

Artículo 23. Son atribuciones del Departamento de Obras de Edificación:

- I.** Analizar los proyectos entregados para la construcción, rehabilitación, modernización y restauración de edificaciones a cargo de la Secretaría por conducto de la Dirección de Ejecución de Obra, verificando detalladamente planos, secciones transversales, generadores y demás documentación técnica proporcionada por la Dirección de Administración de Obra;
- II.** Gestionar con la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, la obtención e integración de toda la documentación faltante necesaria para la adecuada ejecución y supervisión de las obras asignadas;

- III. Verificar la correcta supervisión y ejecución de las obras asignadas analizando y contrastando el proyecto ejecutivo, las normas generales de construcción, cláusulas contractuales, especificaciones particulares de la obra, el programa de ejecución y el presupuesto contratado;
- IV. Revisar y validar la correcta integración de las bitácoras de seguimiento de obra, ya sean electrónicas o convencionales;
- V. Elaborar y gestionar los oficios para firma de la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, relativos a la entrega de actas a las unidades operadoras, envío de precios extraordinarios para autorización por la Dirección de Administración de Obra, avisos de inicio y término de obra al Órgano Interno de Control y gestiones relacionadas con la ejecución de las obras ante dependencias municipales, estatales y federales;
- VI. Tramitar y coordinar ante el Órgano Interno de Control las visitas a las obras mediante la emisión de oficios dirigidos a la persona titular del Órgano Interno de Control, para formalizar el acto de entrega-recepción;
- VII. Revisar la redacción e integración de los precios fuera de catálogo necesarios durante la ejecución de las obras, analizando que los conceptos incluyan todas las actividades necesarias para su correcta ejecución y que los trabajos desglosados y sus rendimientos correspondan a las condiciones reales de la obra;
- VIII. Elaborar, integrar y gestionar las actas de entrega a las unidades operadoras finales de las obras de construcción, rehabilitación, modernización y restauración ejecutadas por la Dirección de Ejecución de Obra;
- IX. Generar y sustentar los dictámenes de ampliación de plazo y monto para las obras en ejecución;
- X. Elaborar y formalizar las actas de suspensión total o parcial temporal de obra, redactando en el formato correspondiente los datos generales del contrato, los hechos acontecidos que originan la suspensión y justificando su procedencia mediante un análisis técnico, administrativo y normativo;
- XI. Elaborar y formalizar las actas de levantamiento de suspensión total o parcial temporal de la obra, redactando en el formato correspondiente los datos generales del contrato, los motivos que originaron la suspensión, y detallando la resolución de los eventos que permiten reanudar los trabajos, justificando y fundamentando su viabilidad para dar por terminada la suspensión vigente, reconocer el periodo afectado y, en su caso, proceder con la ampliación del plazo contractual correspondiente, asegurando la continuidad y cumplimiento de los objetivos del proyecto;
- XII. Revisar y validar las reprogramaciones de plazo presentadas por las personas contratistas, derivadas de las ampliaciones al periodo contractual, a consecuencia de incrementos a las metas o suspensiones totales o parciales temporales, antes de su presentación a la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra;
- XIII. Redactar las notas informativas que le sean solicitadas por la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra respecto de las obras en proceso de ejecución o concluidas;
- XIV. Validar los balances presupuestales de las obras en proceso de ejecución elaborado por las personas supervisoras en conjunto con los contratistas;
- XV. Atender y coordinar las visitas al sitio de los trabajos durante el proceso de licitación de nuevas obras, para exponer a las concursantes los alcances generales del proyecto, aclarar posibles dudas técnicas o administrativas y garantizar que quienes participen cuenten con información precisa y completa para la formulación de sus propuestas, promoviendo un proceso competitivo, transparente y eficiente;
- XVI. Atender y solventar las observaciones emitidas por los órganos fiscalizadores durante las auditorías, elaborando cédulas de respuesta, para subsanar o esclarecer los cuestionamientos;
- XVII. Asistir de manera conjunta con las personas supervisoras de obra a los recorridos realizados mediante auditoría a las obras en proceso de fiscalización, para esclarecer dudas y explicar detalladamente los procesos constructivos empleados durante la ejecución de los trabajos, facilitando una comprensión integral de las metodologías y decisiones técnicas adoptadas;
- XVIII. Avalar las estimaciones presentadas por la contratista previamente autorizadas por la persona supervisora responsable, revisando minuciosamente los croquis, generadores y reportes fotográficos que respalden los trabajos ejecutados, así como las pruebas de calidad, bitácoras de obra y formatos adicionales requeridos y asegurar que las actividades estén correctamente documentadas en el periodo estimado;
- XIX. Proponer y gestionar la designación de personas supervisoras para las obras que le sean asignadas, elaborando el documento de designación correspondiente para la firma de la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra;
- XX. Gestionar y coordinar las modificaciones y adecuaciones necesarias a los proyectos de ingeniería durante el proceso de ejecución de las obras;
- XXI. Vigilar el cumplimiento de las normativas ambientales, de seguridad y estructurales durante la ejecución de las obras;

- XXII.** Acudir en conjunto con la persona supervisora de obra a las reuniones que sean convocadas por los comités de obra social, para el esclarecimiento de dudas o la atención a solicitudes puntuales de las obras en proceso de ejecución;
- XXIII.** Coordinar y dar seguimiento a la asistencia de las personas supervisoras designadas para las obras a cargo de la Secretaría, para las reuniones de integración de los comités de obra social, y
- XXIV.** Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra.

Artículo 24. Son atribuciones del Departamento de Obras de Infraestructura:

- I.** Analizar los proyectos entregados para la construcción, rehabilitación y modernización de infraestructura social, inducida, recreativa y de deporte a cargo de la Secretaría, verificando detalladamente planos, secciones transversales, generadores y demás documentación técnica proporcionada por la Dirección de Administración de Obra;
- II.** Gestionar con la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, la obtención e integración de toda la documentación faltante necesaria para la adecuada ejecución y supervisión de las obras asignadas;
- III.** Verificar la correcta supervisión y ejecución de las obras asignadas, analizando y contrastando el proyecto ejecutivo, las normas generales de construcción, cláusulas contractuales, especificaciones particulares de la obra, el programa de ejecución y el presupuesto contratado;
- IV.** Revisar y validar la correcta integración de las bitácoras de seguimiento de obra, ya sean electrónicas o convencionales;
- V.** Elaborar y gestionar los oficios para firma de la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, relativos a la entrega de actas a las unidades operadoras, envío de precios extraordinarios para autorización por la Dirección de Administración de Obra, avisos de inicio y término de obra al Órgano Interno de Control y gestiones relacionadas con la ejecución de las obras ante dependencias municipales, estatales y federales;
- VI.** Tramitar y coordinar ante el Órgano Interno de Control las visitas a las obras mediante la emisión de oficios dirigidos a la persona titular del Órgano Interno de Control, firmados por la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, para formalizar el acto de entrega-recepción;
- VII.** Revisar la redacción e integración de los precios fuera de catálogo necesarios durante la ejecución de las obras, analizando que los conceptos incluyan todas las actividades necesarias para su correcta ejecución y que los trabajos desglosados y sus rendimientos correspondan a las condiciones reales de la obra;
- VIII.** Elaborar, integrar y gestionar las actas de entrega a las unidades operadoras finales de las obras de construcción, rehabilitación y modernización ejecutadas por la Dirección de Ejecución de Obra;
- IX.** Generar y sustentar los dictámenes de ampliación de plazo o monto para las obras en ejecución;
- X.** Elaborar y formalizar las actas de suspensión total o parcial temporal de obra, redactando en el formato correspondiente los datos generales del contrato, los hechos acontecidos que originan la suspensión y justificando su procedencia mediante un análisis técnico, administrativo y normativo;
- XI.** Elaborar y formalizar las actas de levantamiento de suspensión total o parcial temporal de la obra, redactando en el formato correspondiente los datos generales del contrato, los motivos que originaron la suspensión, y detallando la resolución de los eventos que permiten reanudar los trabajos, justificando y fundamentando su viabilidad para dar por terminada la suspensión vigente, reconocer el periodo afectado y, en su caso, proceder con la ampliación del plazo contractual correspondiente, asegurando la continuidad y cumplimiento de los objetivos del proyecto;
- XII.** Revisar y validar las reprogramaciones de plazo presentadas por las personas contratistas derivadas de las ampliaciones al periodo contractual, a consecuencia de incrementos a las metas o suspensiones totales o parciales temporales, evaluando la congruencia en la cronología de los procesos constructivos establecidos en el programa de ejecución de obra y la correcta distribución de los montos asignados a las partidas y garantizar que la propuesta sea precisa, viable y adecuada antes de su presentación a la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra;
- XIII.** Redactar las notas informativas que le sean solicitadas por la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, respecto de las obras en proceso de ejecución o concluidas;
- XIV.** Validar los balances presupuestales de las obras en proceso de ejecución elaborado por los supervisores en conjunto con las personas contratistas;
- XV.** Atender y coordinar las visitas al sitio de los trabajos durante el proceso de licitación de nuevas obras, para exponer a las concursantes los alcances generales del proyecto, aclarar posibles dudas técnicas o administrativas y garantizar que quienes participan cuenten con información precisa y completa para la formulación de sus propuestas, promoviendo un proceso competitivo, transparente y eficiente;

- XVI.** Atender y solventar las observaciones emitidas por los órganos fiscalizadores durante las auditorías, elaborando cédulas de respuesta que incluyen argumentos técnicos, normativos, presupuestales y jurídicos fundamentados, previa revisión y validación por la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra, para subsanar o esclarecer los cuestionamientos;
- XVII.** Asistir de manera conjunta con las personas supervisoras de obra a los recorridos realizados por mandato de auditoría a las obras en proceso de fiscalización, para esclarecer dudas y explicar detalladamente los procesos constructivos empleados durante la ejecución de los trabajos, facilitando una comprensión integral de las metodologías y decisiones técnicas adoptadas;
- XVIII.** Avalar las estimaciones presentadas por la persona contratista previamente autorizadas por la persona supervisora responsable, revisando minuciosamente los croquis, generadores y reportes fotográficos que respalden los trabajos ejecutados, así como las pruebas de calidad, bitácoras de obra y formatos adicionales requeridos, para identificar posibles volúmenes en exceso, deficiencias en la representación gráfica, inconsistencias en la claridad de las fotografías respecto a los conceptos cobrados y asegurar que las actividades estén correctamente documentadas en el periodo estimado;
- XIX.** Proponer y gestionar la designación de personas supervisoras para las obras asignadas al departamento, elaborando el documento de designación correspondiente para la firma de la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obra;
- XX.** Gestionar y coordinar las modificaciones y adecuaciones necesarias a los proyectos de ingeniería durante el proceso de ejecución de las obras;
- XXI.** Vigilar el cumplimiento de las normativas ambientales, de seguridad y estructurales durante la ejecución de las obras;
- XXII.** Acudir en conjunto con la persona supervisora de obra a las reuniones que sean convocadas por los comités de obra social, para el esclarecimiento de dudas o la atención a solicitudes puntuales de las obras en proceso de ejecución;
- XXIII.** Coordinar y dar seguimiento a la asistencia de las personas supervisoras designadas para las obras a cargo de la Secretaría por conducto del Departamento de Obras de Infraestructura, para las reuniones de integración de los comités de obra social, y
- XXIV.** Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección de Ejecución de Obras.

Capítulo VI

De la Dirección Jurídica y Normatividad de Obra

Artículo 25. Son atribuciones de la Dirección Jurídica y Normatividad de Obra:

- I.** Verificar, a través del Departamento Jurídico de Obra, la disposición del sitio de la tierra donde se ejecutarán los proyectos de obra, que sean solicitados por las diversas áreas de la Secretaría;
- II.** Asesorar a las diversas áreas que conforman a la Secretaría en materia legal e interpretación de normas en la materia;
- III.** Gestionar los vistos buenos con otras Dependencias para la ejecución de las obras públicas que hayan sido previamente solicitados por las demás áreas de la Secretaría;
- IV.** Analizar los proyectos de acuerdos y convenios de coordinación y colaboración sobre asuntos competencia de la Secretaría con dependencias federales, estatales y municipales;
- V.** Tramitar y resolver los procedimientos de terminación anticipada y rescisión administrativa de los contratos celebrados por la Secretaría que le sean solicitados por la Dirección requirente, contando con la facultad de designar a aquellas personas servidoras públicas para que desahoguen pruebas y notifiquen las actuaciones que en los procedimientos sean requeridas en términos de lo previsto por la Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable;
- VI.** Estudiar, analizar y proponer a la persona titular de la Secretaría, anteproyectos de acuerdos, reglamentos y demás ordenamientos de observancia general o interna, competencia de la Secretaría;
- VII.** Atender y dar seguimiento, con la información que le sea requerida a las demás Direcciones de la Secretaría, a los requerimientos formulados por autoridades en materia de transparencia, auditoría, fiscalización o cualquier otro que le sea solicitado, diversos a aquellos en los que la Secretaría forme parte como autoridad demandada, en cuyo caso se observará lo previsto por la fracción IX del presente artículo;
- VIII.** Comunicar a la persona titular de la Secretaría las anomalías identificadas para tomar acciones preventivas;
- IX.** Coadyuvar y ser el enlace con la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento, en los asuntos contenciosos en que intervenga la Secretaría como autoridad demandada, responsable, tercero interesado o como actora, y

X. Cualquier otra que sea encomendada por la persona titular de la Secretaría.

Artículo 26. Son atribuciones del Departamento Jurídico de Obra:

- I. Realizar acciones de concertación y verificación para disposición del suelo, previo a la ejecución de las obras públicas, acorde con las peticiones formuladas por el área solicitante;
- II. Elaborar y realizar proyectos de convenios en los que participe la Secretaría, previa colaboración con las Direcciones involucradas, para la obtención de los requisitos técnicos del proyecto que la autoridad establezca;
- III. Dar el seguimiento y atención a los procedimientos jurídicos promovidos por actos en los que la Secretaría sea parte, en términos de lo dispuesto por el artículo 25 fracción IX del presente Reglamento;
- IV. Proporcionar asesoría jurídica a las diversas áreas de la Secretaría, que por competencia corresponda;
- V. Fungir de enlace ante las dependencias competentes, entidades y organismos, a fin de obtener las autorizaciones, previa solicitud del área correspondiente, así como la entrega de los requisitos técnicos del proyecto que la autoridad establezca;
- VI. Remitir las autorizaciones que emita la autoridad a las áreas correspondientes, para que éstas den el seguimiento y atención a los condicionamientos o consideraciones correspondientes;
- VII. Fungir como enlace administrativo de la Secretaría, coadyuvando con las áreas depositarias de la información, para dar atención y seguimiento a las solicitudes de información que por competencia turne la Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Municipio de Querétaro, y
- VIII. Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección Jurídica y Normatividad de Obra.

Artículo 27. Son atribuciones del Departamento de Normatividad de Obra:

- I. Atender los actos protocolarios de inicio, proceso y cierre de auditorías, de acuerdo a las fechas de compromiso establecidas, siguiendo los criterios que determine la persona titular de la Dirección Jurídica y Normatividad de Obra;
- II. Solicitar y resguardar la información requerida de los procesos de revisión de auditoría, como lo son, entre otros, los expedientes técnicos, de concurso y administrativo o unitarios de las obras públicas auditadas;
- III. Proporcionar de acuerdo a las fechas compromiso establecidas, el soporte probatorio en cualquiera de sus modalidades, que sea necesario para el desarrollo de la revisión en materia de auditoría a la obra pública o relacionada con la misma;
- IV. Informar a la persona titular de la Dirección Jurídica y Normatividad de Obra, los avances de revisión o de las anomalías que se detecten durante el desarrollo de las auditorías, para su conocimiento y toma de decisiones;
- V. Coordinar e integrar respuestas, así como el soporte documental de las observaciones emitidas por las autoridades fiscalizadoras y presentarlas de manera oportuna ante el órgano requirente;
- VI. Realizar el seguimiento de las observaciones y anomalías determinadas en los informes de auditorías;
- VII. Proponer e implementar mecanismos de control interno y seguimiento que permitan aportar mejoras en la eficiencia, eficacia y calidad con que se alcanzan las metas y objetivos de la Secretaría;
- VIII. Elaborar los proyectos relativos a los procedimientos administrativos de terminación anticipada y rescisión de contratos de obra pública, y
- IX. Atender las actividades que le sean encomendadas por la persona titular de la Dirección Jurídica y Normatividad de Obra.

Capítulo VII De la Secretaría Técnica

Artículo 28. Son atribuciones de la Secretaría Técnica:

- I. Coordinar, dirigir y controlar los planes, programas y presupuestos de obra en conjunto con las Direcciones adscritas a la Secretaría;
- II. Coordinar la propuesta del Programa de Obra Anual en conjunto con las Direcciones adscritas a la Secretaría, y que ésta sea presentada en tiempo y forma ante el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal;
- III. Revisar y analizar los proyectos para otorgar el visto bueno y liberación de los trabajos de ruptura de pavimentos o banquetas para la introducción de servicios particulares y de dependencia gubernamentales;

- IV. A petición de la Dirección Jurídica y Consultiva, realizar la evaluación de los daños ocasionados por particulares al Municipio de Querétaro, en los incidentes que causen daño a la infraestructura vial y así continuar con el procedimiento correspondiente;
- V. Emitir la validación en la recepción de las obras de urbanización en fraccionamientos, colonias y asentamientos regularizados, ejecutadas por Dependencias Gubernamentales y particulares;
- VI. Coordinar, revisar y controlar la información de los avances de obra, para informar a la persona titular de la Secretaría, cuando así lo requiera;
- VII. Coordinar, dirigir y controlar la información de las obras incluidas en las giras, así como elaborar láminas y cuadernillos con la información de las obras incluidas en la gira;
- VIII. Revisar y verificar la documentación que será suscrita por la persona titular de la Secretaría, con la finalidad de validar su contenido, soporte, cumplimiento de objetivos y apego a la normatividad aplicable;
- IX. Realizar el seguimiento a los acuerdos, resoluciones y demás determinaciones emitidas por la persona titular de la Secretaría para el cumplimiento en los términos señalados;
- X. Atender, analizar, clasificar y, en su caso, dar respuesta o seguimiento a la correspondencia recibida en la oficina de la persona titular de la Secretaría o canalizarla para su atención a las Direcciones adscritas a la Secretaría, así como a las resoluciones de peticiones, planteamientos o solicitudes presentadas a la persona titular de la Dependencia.

Capítulo VIII

De la Suplencia de las Personas Servidoras Públicas de la Secretaría

Artículo 29. La persona titular de la Secretaría durante sus ausencias temporales de hasta quince días hábiles, será suplida por la persona titular de la Dirección que ella designe; si exceden de dicho plazo, por quien designe la persona titular de la Presidencia Municipal.

Artículo 30. Las personas titulares de las Direcciones y Jefaturas de Departamento durante sus ausencias temporales de hasta quince días hábiles, serán suplidas por la persona servidora pública que ellas designen, preferentemente del nivel jerárquico inmediato inferior; las que excedan de este plazo serán suplidas por quien designe la persona titular de la Secretaría.

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

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “*La Sombra de Arteaga*” y en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la fecha de la primera publicación en los medios de difusión precisados en el artículo transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Se abroga el Reglamento Interior de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “*La Sombra de Arteaga*” de fecha 21 julio de 2023, y se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que contravengan al presente Reglamento.

ARTÍCULO CUARTO. Se modifica el “Acuerdo por el que se autoriza la modificación de su similar de fecha 12 de septiembre de 2024” aprobado por el Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de noviembre de 2024, en su numeral 2 dos “Sector Central”, en lo relativo a la Secretaría de Obras Públicas, para que la estructura orgánica de dicha dependencia se conforme en términos de lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento. En tal virtud, se instruye a la Secretaría de Administración para que, en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas, realice las adecuaciones necesarias al organigrama y los manuales de organización y de procedimientos.

ARTÍCULO QUINTO. Notifíquese el presente Acuerdo a las personas titulares de la Secretaría de Administración y Secretaría de Obras Públicas.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 24 VEINTICUATRO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 26 DE FEBRERO DEL 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.-----

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



ACUERDO AG/SF/08/2025

ACUERDO POR EL CUAL EL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, OTORGA BENEFICIOS FISCALES PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS MUNICIPALES POR LA LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO PARA GIROS CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO Y ABIERTO, DE IGUAL FORMA SE CONCEDEN BENEFICIOS FISCALES A LOS NEGOCIOS QUE PERMANECEN ABIERTOS EN HORAS NO COMPRENDIDAS EN LOS HORARIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, SIN LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.

MTRO. CARLOS ALEJANDRO LEÓN GONZÁLEZ, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con fundamento en los artículos 31 fracción IV y 115 fracciones I y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2, 3, 48 fracciones II, IV y XXVI, 102 fracción III y 103, 104 y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VII, 10 fracción II, 24, 26, 50 fracciones I y III y 51, del Código Fiscal del Estado de Querétaro; 2, 5, 11, 12, 15, 94 al 108, 175 y 179, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 23 fracciones II y III, 35 fracción VIII, numeral 1, 49 fracción VI, 50 fracción X y Décimosegundo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025; 1, 2, 4 fracciones I y IV, 28 fracción XX y 33 fracción XIII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, Año I, número No. 2, Tomo III, del día 29 de octubre de 2024 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", de fecha 06 de diciembre de 2024, No. 114, Tomo CLVII; y

I. Que, el artículo 115, primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre.

II. Así mismo, el artículo 115 fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concordancia con los artículos 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 2, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establecen que 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. 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 la presente Ley.

III. Que, de conformidad con el artículo 115 fracción IV, los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

IV. Que, el artículo 31 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estipula que es una obligación de todos los mexicanos, el contribuir para el gasto público de la Federación, del Distrito Federal



Bvld. Bernardo Quintana 10000, Col Centro Sur, C.P. 76090, Querétaro, QRO.
municipiodequeretaro.gob.mx



o del Estado o Municipio en que residan, de una manera proporcional y equitativa según dispongan las leyes correspondientes.

V. Que, los artículos 2, 3, 93 y 94 todos de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro determinan que el patrimonio municipal se constituye por la universalidad de los derechos y acciones de que es titular el Municipio, los cuales pueden valorarse económicamente y se encuentran destinados a la realización de sus fines, formando parte de dicho patrimonio la Hacienda Pública Municipal, así como aquellos bienes y derechos que por cualquier título le transfieran al Municipio, la Federación, el Estado, los particulares o cualquier otro Organismo Público o Privado, siendo integrada la Hacienda Pública Municipal por las contribuciones y demás ingresos determinados en las leyes hacendarias de los Municipios en términos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano

VI. Que, el artículo 15, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, señala que todos los contribuyentes tienen la obligación de pagar en tiempo y forma sus contribuciones ante la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, la cual tendrá la obligación de recaudar las contribuciones que se causen, así como las que se causaron en ejercicios fiscales anteriores, previendo estas últimas en una sección específica en la correspondiente Ley de Ingresos.

VII. Que, el artículo 8 fracción VII, del Código Fiscal del Estado de Querétaro prescribe que son autoridades fiscales del Estado los titulares de las dependencias encargadas de las finanzas públicas de los municipios.

VIII. Que, los artículos 103 y 104, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en relación con el artículo 24, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, establece que los ingresos de los Municipios se clasifican en ordinarios y extraordinarios; siendo ingresos fiscales los que se deriven de la aplicación de leyes de naturaleza fiscal que imponen a los contribuyentes una obligación de pago por concepto de contribuciones o aprovechamientos, o que pueden ser cobrados a través del procedimiento administrativo de ejecución, para ser destinados al gasto público, así como los que obtiene el Municipio derivado de todos aquellos cuya percepción se autorice excepcionalmente para cubrir gastos eventuales o el importe de determinadas obras públicas, siempre y cuando estén previstas por la ley. Dentro de esta categoría quedan comprendidos los empréstitos o financiamientos adicionales, finalmente el último numeral en comento dispone que las contribuciones se clasifican en impuestos, derechos y contribuciones de mejoras.

IX. El artículo 26 del Código Fiscal del Estado de Querétaro dispone que los derechos son las contribuciones establecidas en Ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público del Estado, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público.

X. Que, el artículo 50 fracciones I y III, del Código Fiscal del Estado de Querétaro otorga la facultad a las autoridades fiscales de condonar o eximir, total o parcialmente, el pago de contribuciones y sus accesorios, cuando se haya afectado o trate de impedir que se afecte la situación de algún lugar o región del Estado, una rama de actividad, la producción o venta de productos, o la realización de una actividad, así como en casos de catástrofes sufridas por fenómenos meteorológicos, plagas o epidemias; así como la de conceder subsidios o estímulos fiscales.

XI. Que, los artículos 48 fracciones II, IV y XXVI, 102 fracción III y 105, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determina que la dependencia encargada de las finanzas públicas, tendrá a su cargo la



Bld. Bernardo Quintana 10000, Col Centro Sur, C.P. 76090, Querétaro, QRO.
municipiodequeretaro.gob.mx

administración financiera y tributaria de la hacienda pública del Municipio, la cual tendrá la facultad y obligación de ejercer las atribuciones que la legislación hacendaria confiere, cumplir y hacer cumplir las leyes, recaudar, administrar, dictar disposiciones de carácter general, modificar o adicionar la forma de pago y procedimiento de las contribuciones municipales; así como interpretar y aplicar las disposiciones fiscales municipales.

XII. En relación con los numerales señalados en el punto anterior, los artículos 23 fracciones II y III, y 35 fracción VIII, numeral 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, menciona lo siguiente:

"Artículo 23. Por la Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento, entendiéndose ésta como el reconocimiento dentro de un padrón para llevar a cabo la práctica de cualquier actividad, para los establecimientos mercantiles, industriales o de cualquier índole, cuyo ejercicio la Ley exija autorización correspondiente, se causará y pagará:

....

III. Por la Licencia Municipal de Funcionamiento para giros con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado de acuerdo a la normatividad aplicable, causará y pagará:

LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO	UMA	
	PAGADA DE ENERO A JUNIO	PAGADA DE JULIO A DICIEMBRE
Por aumento de giro general a giro de alcoholes en envase cerrado		100.00
Por refrendo	50.00	75.00
Por duplicado o modificación, excepto cambio de giro		50.00
Por aumento o disminución de giro en bebidas alcohólicas		75.00

II. Por la Licencia Municipal de Funcionamiento para giros con venta de bebidas alcohólicas en envase abierto de acuerdo a la normatividad aplicable, causará y pagará:

LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO	UMA	
	PAGADA DE ENERO A JUNIO	PAGADA DE JULIO A DICIEMBRE
Por aumento de giro general a giro de alcoholes en envase abierto		150.00
Por refrendo	75.00	100.00
Por duplicado o modificación, excepto cambio de giro		75.00
Por aumento o disminución de giro en bebidas alcohólicas		100.00

..."

"Artículo 35. Por otros servicios prestados por Autoridades Municipales, se causará y pagará:

(...)

- I. Por la autorización para que los establecimientos puedan permanecer abiertos en horas no comprendidas en los horarios previamente autorizados, se causará y pagará:
1. Negocios que cuenten con Placa de Empadronamiento Municipal de Funcionamiento, sin la venta de bebidas alcohólicas, el costo por hora mensual causará y pagará: 2.49 UMA."



XIII. Que, el artículo 49 fracción VI, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025, otorga la facultad al titular de la Secretaría de Finanzas, para que, mediante resolución de carácter general, condone, u otorgue estímulos o beneficios fiscales, respecto al pago de contribuciones o aprovechamientos y sus accesorios.

XIV. Que, en ese mismo orden de ideas, el Municipio de Querétaro, como agente propiciador del ejercicio de las libertades y de los derechos reconocidos en la Carta Magna, considera prioritario establecer mecanismos que impulsen el desarrollo de la economía, y el apoyo a la misma a través de los instrumentos de los que dispone conforme al orden jurídico vigente, determinados en función a las necesidades particulares de la ciudadanía, resultando razonable e idóneo priorizar desde el ámbito de competencia de esta Secretaría de Finanzas, el establecimiento de acciones que coadyuven a mitigar la vulnerabilidad económica, que afecten la economía de las familias queretanas.

Ahora bien, en virtud de la difícil situación económica por la que atraviesa nuestro país, como por ejemplo la inflación y desempleo, lo cual propicia una disminución en los aforos de restaurantes y bares que cuentan con Licencias Municipales de Funcionamiento para giros con venta de bebidas alcohólicas, aunado a la necesidad de establecer las condiciones necesarias que propicien el desarrollo de esta ciudad y facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los titulares de dichas licencia de funcionamiento, se ha decidido emitir el presente acuerdo administrativo con la finalidad de otorgar diversos beneficios fiscales a los mismos, aligerando la carga tributaria, evitando la imposición de sanciones.

Con base en lo expuesto se expide el presente acuerdo administrativo, en los términos siguientes:

PRIMERO. Se autoriza la aplicación de beneficio fiscal equivalente al **50%** (cincuenta por ciento) de reducción del importe que corresponda a los derechos que se hubieren generado a cargo de las personas físicas por los conceptos por la licencia municipal de funcionamiento para giros con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado y por la licencia municipal de funcionamiento para giros con venta de bebidas alcohólicas en envase abierto, una vez determinada la contribución aplicando la UMA, a la cuota correspondiente, en términos de lo dispuesto en el artículo 23, fracción II y III de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, durante el periodo comprendido del 01 (primero) de marzo al 30 (treinta) de junio de 2025 (dos mil veinticinco).

SEGUNDO. Se otorga como beneficio fiscal la reducción del **90%** (noventa por ciento), en el pago derivado de los derechos municipales por concepto de la autorización para que los establecimientos puedan permanecer abiertos en horas no comprendidas en los horarios previamente autorizados que cuenten con placa de empadronamiento municipal de funcionamiento, sin la venta de bebidas alcohólicas, durante el periodo comprendido del 01 (primero) de marzo al 31 (treinta y uno) de diciembre de 2025 (dos mil veinticinco), que dispone el artículo 35 fracción VIII, numeral 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, una vez determinada la contribución aplicando 2.49 UMA, a la cuota correspondiente.

TERCERO. A efecto de ser beneficiario(s) de las autorizaciones contenidas en el presente instrumento, la persona física interesada deberá dar cumplimiento a los requisitos administrativos que regulen la emisión de la licencia de funcionamiento municipal para giros con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado y la licencia municipal de funcionamiento para giros con venta de bebidas alcohólicas en envase abierto.



Blvd. Bernardo Quintana 10000, Col Centro Sur, C.P. 76090, Querétaro, QRO.
municipiodequeretaro.gob.mx



CUARTO. Por lo establecido en el presente acuerdo se autoriza se lleven a cabo todas las acciones y gestiones necesarias para que se verifiquen los registros, afectaciones, movimientos y adecuaciones administrativas, tecnológicas y contables que al efecto se requieran para aplicar los beneficios fiscales en comento.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. - El presente Acuerdo surtirá sus efectos legales a partir del día 1° de marzo del año en curso.

Artículo Segundo. - Se instruye a la Dirección de Fiscalización adscrita a esta Secretaría, a hacer del conocimiento de la Secretaría de Desarrollo Económico los beneficios fiscales otorgados en el presente acuerdo, para su debida observancia.

Artículo Tercero. - Los beneficios que se confieren en el presente acuerdo administrativo no otorgan a los interesados el derecho a la devolución o compensación alguna.

Artículo Cuarto. - La interpretación del presente acuerdo para efectos fiscales corresponderá a la Dirección de Fiscalización adscrita a esta Secretaría de Finanzas.

Artículo Quinto.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se instruye a la Dirección de Fiscalización para que realice los trámites necesarios ante la Secretaría del Ayuntamiento respecto a la publicación del presente acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por los artículos 33 fracción III y 49 fracción III de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2025, en concatenación por lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta del pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, A LOS 26 (VEINTISEIS) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2025 (DOS MIL VEINTICINCO).



MTRO. CARLOS ALEJANDRO LEÓN GONZÁLEZ
SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO



Bldv. Bernardo Quintana 10000, Col Centro Sur, C.P. 76090, Querétaro, QRO.
municipiodequeretaro.gob.mx



QUERÉTARO
MUNICIPIO

GACETA OFICIAL
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027