



MUNICIPIO DE
QUERÉTARO
PRESIDENCIA 2012-2015

Gaceta Municipal

Órgano oficial de difusión del H. Ayuntamiento de Querétaro

Responsable de la publicación: Secretaría del Ayuntamiento

13 de Agosto de 2013 • Año I • No. 19 Tomo I

- 3 Acuerdo relativo a la Autorización de Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para el Lote 8 Manzana 6, ubicado en la Calle Antonio Roa N° 416; Fraccionamiento Misión de Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 6 Acuerdo por el que se autoriza al Síndico y al Secretario de Administración para que conjuntamente celebren un Contrato de Comodato, por un período de 15 años sobre una fracción con superficie de 8,528.38 m², del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui con el objeto de continuar operando un Centro de Desarrollo Comunitario.
- 10 Acuerdo por el que se autoriza la relotificación de la Manzana 1, Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Cumbres del Lago ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 16 Dictamen Técnico FAVORABLE a la conclusión de las obras de urbanización el Condominio denominado "Privada de Santa Rita", ubicado en Avenida San Samael No. 5234, fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 17 Corrección del Dictamen Técnico aprobatorio de la Ejecución de las Obras de Urbanización del Condominio denominado "Privada de Santa Rita", ubicado en Avenida San Samael No. 5234, fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 18 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. (H1) a Uso Habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como Lote 26 de la Manzana 710, ubicado en la Calle Cerro de Loreto esquina con Calle Cerro de la Silla, Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 21 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola a Uso Comercial y Servicios (CS) para la Parcela 106 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 4-13-08.42 Has., Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 23 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso Comercial y Servicio (CS), para el predio ubicado en la esquina que forman las Calles Cayetano Rubio e Hilarión Frías y Soto, Lote 1, Manzana XI, del Fraccionamiento Ensueño.
- 27 Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle Arroyo Seco número 301, esquina con Calle Jalpan, Fraccionamiento Estrella, identificado con clave catastral 14 01 001 07 119 011 y superficie de 205.38 m², Delegación Municipal Centro Histórico; con la finalidad de ubicar una clínica de especialidades medicas.
- 29 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Avenida La Solana esquina Hacienda la Griega, identificado como Lote 5, Manzana 17-A, del Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 925.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 32 Acuerdo por el que no se autoriza el Incremento de Densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio con superficie de 11,534. 87 m² que perteneció a la Fracción Sexta de la Ex Hacienda de Menchaca en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 35 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y Servicios (CS), para la Parcela 60 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo con superficie de 3-34-62.30 hectáreas, ubicada en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 39 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Hacienda del Jacal No. 712, Fraccionamiento El Jacal con superficie de 1,065.00 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 42 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso de Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle de Fray Pedro de Gante N° 91, Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico.
- 45 Acuerdo relativo a la solicitud para celebrar un contrato de arrendamiento sobre una fracción con superficie de 849.50 m², del predio ubicado en la Carretera a Tlacote Km. 2+000, identificado como Lote 1, Manzana 2, correspondiente al área de donación para equipamiento urbano del Fraccionamiento Hacienda la Gloria, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

- 48 Acuerdo por el que No se autoriza la enajenación del Lote 34 de la Manzana IX con superficie de 219.115 m2 propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Calle Lago de Chapala esquina con Secretaria de Desarrollo Social, Fraccionamiento Desarrollo San Pablo II Fovissste, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 51 Acuerdo relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con Densidad de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 128 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo con superficie de 62,524.00 m2, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 54 Acuerdo por el que No se autoriza la permuta de 4 predios propiedad de Hacienda El Campanario Sociedad Anónima de Capital Variable que en conjunto conforman una superficie de 19,204.657 M2, por el predio municipal con superficie de 7,397.50 m2, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma sin número, Fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro del que se solicita la superficie de 4,844.22 m2 que actualmente se utiliza como cancha deportiva de fútbol.
- 59 Acuerdo relativo a la solicitud de cambio de uso de suelo de espacio abierto (EA) a uso comercial y servicios (CS) para tres predios ubicados en la gasa de incorporación del Boulevard Bernardo Quintana hacia la Avenida Constituyentes del Fraccionamiento Vista Hermosa, con superficie total de 5,162.00 m2, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 61 Acuerdo por el que se tiene por presentado el informe de la comisión de desarrollo urbano y ecología, por el periodo comprendido del 13 de noviembre de 2012 al 13 de mayo de 2013, en cumplimiento al resolutivo quinto del acuerdo delegatorio de facultades en materia de desarrollo urbano aprobado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012.
- 63 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), a uso de comercio y servicios (CS); para el predio identificado como Lote 38 de la Manzana 32, ubicado en la Calle Pinal de Amoles del Fraccionamiento Vista Dorada, con superficie de 232.50 m2, e identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 038. Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 66 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA y servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Jacarandas esquina con Calle Margaritas, Fraccionamiento Tabachines, con superficie de 358.00 m2, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 69 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de de Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a Uso Habitacional con densidad de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio ubicado en la Calle Roque González número 33 Colonia Reforma Agraria, con superficie de 249.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 71 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 100 Hab./Ha. (H1) a uso de suelo de Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Tabachines, Lote 07 de la Manzana 17 del fraccionamiento Jurica Campestre, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor.
- 74 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. (H4) a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para el lote 13 de la manzana 101, ubicado en calle Tomas Segovia N° 104; Fraccionamiento Plutarco Elías Calles; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 76 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 50 Hab/Ha (H0.5) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la calle Hacienda el Tintero lote 6, manzana 23, sin número, Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 1,139.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 79 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI), para una fracción con superficie aproximada de 48,679.35 m2 y de Protección Ecológica Agrícola (PEA) para una fracción con superficie aproximada de 21,365.01 m2, a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), para la Parcela 28 Z-1 P 1/1 del Ejido San José Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 83 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 hab/ha. (H4) a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab/ha. y Servicios (H4S) para el predio ubicado en Calle Plomeros numero 132, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 85 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Monumental Mixto con Densidad de Población de 100 Hab/Ha. (HMCS1) a uso de Equipamiento de Educación (EE) para el predio ubicado en Calle Invierno Número 41 Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 88 Acuerdo por el que SE AUTORIZA al Síndico Municipal con la participación del Secretario de Obras Públicas Municipales y del Secretario de Administración para celebrar conjuntamente en representación del municipio de Querétaro un convenio de ocupación de suelo, respecto de una superficie de 1,032.26 m2, del inmueble ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 00 12 50 11 011, derivado del proyecto de ampliación de dicha vialidad.
- 90 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (h2) a uso de habitacional con densidad de 200 hab./ha. y servicios (h2s) para el predio ubicado en la calle Hacienda Muralla número 128, identificado como lote 10, de la manzana 27, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, con superficie de 450.00 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez.
- 93 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Fracción 3 de la Parcela 194 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo ubicado en la calle Hacienda San Clemente Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de abril de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.4.1 tres punto cuatro punto Uno del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos el Acuerdo relativo a la Autorización de Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab/Ha. y Servicios (H4S) para el Lote 8 Manzana 6, ubicado en la Calle Antonio Roa N° 416; Fraccionamiento Misión de Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica, patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito de fecha 14 de diciembre de 2012 dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, el ciudadano Antonio Vigil Soria, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) a Uso de Habitacional con Densidad de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para el predio ubicado en calle Antonio Roa N° 416 correspondiente al Lote 8 Manzana 6, del Fraccionamiento Misión de Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor con superficie de 90.00 m² y clave catastral 14 01 001 28 724 008, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento bajo expediente **101/DAI/2012**.

Lo anterior en virtud de que el promotor pretende ubicar una microindustria de alimentos (tortillería), un local comercial (miscelánea) ambos en planta baja y una vivienda en el segundo y tercer nivel.

5. Se acredita la propiedad a favor de Antonio Vigil Soria, del Lote 8 de la Manzana 6, ubicado en Calle Antonio Roa N° 416 del Fraccionamiento Misión de Carrillo, con una superficie de 90.00 m². y con clave catastral 14 01 001 28 724 008 mediante escritura número 27,022 de fecha 13 de marzo de 2009, ante la Fe del Lic. Santos Jesús Martínez Resendiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 20, de esta Ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00293326/004 el 05 de noviembre de 2009.

6. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el **dictamen técnico con número de folio 048/13**, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab/ha. y Servicios (H4S) para el Lote 8 Manzana 6, ubicado en la Calle Antonio Roa N° 416; Fraccionamiento Misión de Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor con superficie de 90.00 m² y clave catastral 14 01 001 28 724 008, para instalar una microindustria de alimentos (tortillería) un local comercial (miscelánea) y una vivienda, del que se desprende lo siguiente:

A N T E C E D E N T E S

1. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio se encuentra localizado en zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3), sobre una calle local.
2. Conforme a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) se considera como prohibido el uso comercial, siendo posible ubicar hasta dos locales de comercio y

servicios, siempre y cuando estos se desarrollen en una superficie de construcción máxima de 40.00 m² en predios de hasta 160.00 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, pretendiendo ocupar una superficie de construcción mayor para los locales.

Así mismo de la revisión al proyecto de lotificación del fraccionamiento, se observa que el mismo tiene considerados lotes comerciales en la colindancia norte y con frente al Camino a Mompaní, para satisfacer los requerimientos de comercio básico de los colonos, los cuales no tienen la opción de uso habitacional, de los cuales están desarrollos con el uso comercial algunos de los lotes y la zona destinada a lotes comerciales, se ubica a una distancia aproximada de 50 metros del sitio en que se ubica el predio en estudio.

3. **Zonas homogéneas:** El fraccionamiento Misión de Carrillo, se localiza al norte de la ciudad, donde se han desarrollado diversos fraccionamientos, al norte de la carretera a Mompaní, en donde podemos ubicar desarrollos habitacionales como Eduardo Loarca, San Miguel, San Miguel 2^a. Etapa y Puertas de San Miguel entre otros, y al sur de dicha vialidad los fraccionamientos La Peña CTM, Villas de San Miguel, en los que predomina la vivienda de tipo popular y de interés social construidas en uno y dos niveles en donde se entremezclan actividades habitacionales con comerciales principalmente de tipo básico y servicios generados al interior de los desarrollos habitacionales, con densidades de población predominantes entre los 300 hab./Ha (H3) y 400 hab./ha. (H4).
4. El promotor realizó ampliación en la construcción original sin contar con los permisos de autorización correspondientes, diseñada en su origen para albergar una casa habitación en dos niveles, contando actualmente con una construcción desarrollada en tres niveles: planta baja con dos locales, uno de uso comercial y el otro para albergar una micro industria (tortillería) y una vivienda que ocupa el segundo y tercer nivel de la construcción, ocupando el área de estacionamiento para integrarla a uno de los locales, por lo que actualmente carece de área de estacionamiento al interior del predio, y que aunado a lo anterior, se generó una construcción que cuenta con una mayor superficie de la autorizada, por lo que no da cumplimiento a la normatividad en cuanto al coeficiente de ocupación de suelo (COS) señalada en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor.
5. El predio tiene acceso a través de una vialidad local que se comunica hacia la carretera a Mompaní, colindando con viviendas unifamiliares, pretendiendo el promotor instalar en uno de los locales una microindustria de alimentos (tortillería), el cual para generar el producto se da a través de un proceso de transformación por lo que se le cataloga como uso microindustrial, que sin embargo el producto obtenido de su proceso, forma parte de los servicios considerados como básicos, en base a lo cual es permitido en zonas habitacionales de tipo popular.
6. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, observando que la Calle Antonio Roa, que da frente al predio en estudio, se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con guarniciones y banquetas desarrolladas a base de concreto, aunado a lo anterior en el fraccionamiento se observó la existencia de infraestructura urbana como red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente viable, el Cambio de uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de hasta 300 hab./ha. (H3) a Uso de Habitacional con Densidad de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para el Lote 8 de la Manzana 6, ubicado en Calle Antonio Roa N° 416 del Fraccionamiento Misión de Carrillo, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor con superficie de 90.00 m² y clave catastral 14 01 001 28 724 008, para ubicar una microindustria de alimentos (tortillería), un local comercial (miscelánea) en planta baja y una vivienda ubicada en el segundo y tercer nivel.

Lo anterior en virtud de que si bien el fraccionamiento cuenta con un área en el que se destinan lotes comerciales, zona que se encuentra ubicada al norte del fraccionamiento con frente a camino a Mompaní, estos lotes no han sido desarrollados, por lo que al interior del fraccionamiento se han ido estableciendo comercios y servicios de tipo básico, por lo que dadas las actividades que se pretenden desarrollar, al ser giros de tipo básico, apoyarían en la dotación de infraestructura de la zona, así mismo y de acuerdo a lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, señala que: en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes, y que aunado a lo anterior con el cambio de uso de suelo propuesto y la actividad a desarrollar se apoya lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, recomendando condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, regularización de la Licencia de construcción y demás que requiera para la regularización de su proyecto, lo anterior derivado de lo señalado en el inciso II del artículo 328 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en donde se señala que la autoridad podrá ordenar la ejecución de obras, adaptaciones instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para adecuar al correcto funcionamiento del inmueble; por lo

que en dicho proyecto se deberán señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se desarrollan, garantizando el acceso independiente de la vivienda y de cada uno de los locales, para lo cual podrá acogerse al programa de regularización de construcciones del Municipio de Querétaro, aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 27 de noviembre de 2012, debiendo iniciar sus trámites en un plazo no mayor a 6 meses a partir de la publicación en la Gaceta Municipal.

- ☐ El predio deberá destinarse exclusivamente para ubicar dos locales, uno para una miscelánea y otro para una tortillería acompañados de vivienda, ya que de modificarse su uso se deberá restituir el predio al uso habitacional unifamiliar asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- ☐ El funcionamiento de la miscelánea se limita a que no se autorice la venta de alcoholes.

7. Una vez realizado el análisis correspondiente al asunto que nos ocupa y en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado se procede resolver la solicitud presentada, tomando como base los argumentos vertidos en el dictamen técnico 048/13 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, por lo que se considera técnicamente viable el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de hasta 300 hab./ha. (H3) a Uso de Habitacional con Densidad de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para el Lote 8 de la Manzana 6, ubicado en Calle Antonio Roa N° 416 del Fraccionamiento Misión de Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor ya que dicha autorización apoyaría en la dotación de infraestructura de la zona, aunado a que la actividad a desarrollar se apoya en lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1686/2013 de fecha 25 de Marzo de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA al ciudadano Antonio Vigil Soria el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para el Lote 8 Manzana 6, ubicado en la Calle Antonio Roa N° 416; Fraccionamiento Misión de Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad a lo señalado en el dictamen técnico con número de folio 048/13.

SEGUNDO. El solicitante deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de Uso de Suelo, regularización de la Licencia de Construcción y demás que requiera para su proyecto, lo anterior derivado de lo señalado en el inciso II del artículo 328 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que la autoridad podrá ordenar la ejecución de obras, adaptaciones instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para adecuar el correcto funcionamiento del inmueble; por lo que en dicho proyecto se deberán señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se desarrollan, garantizando el acceso independiente de la vivienda y de cada uno de los locales.

TERCERO. El predio deberá destinarse exclusivamente para ubicar dos locales, uno para una miscelánea sin venta de bebidas alcohólicas y otro para una tortillería acompañados de vivienda, ya que de modificarse su uso se deberá restituir el predio al uso habitacional unifamiliar asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

CUARTO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro con costo al interesado, quien deberá remitir una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para su conocimiento, en un plazo no mayor a 60 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente acuerdo.

QUINTO. En caso de que el solicitante incumpla con cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, se tendrá por revocado el mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”; los gastos generados serán a cargo del solicitante.

El plazo para la publicación en la Gaceta Municipal será de 15 días hábiles contados a partir de la notificación al promotor y de 15 días hábiles para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, contados a partir de la publicación en la Gaceta, debiendo presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento, en un plazo

no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los órganos de difusión anteriormente señalados.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección General Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y al C. Antonio Vigil Soria..”

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN SEIS FOJAS ÚTILES, EL DÍA 10 DE ABRIL DE DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

.....

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO 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 junio de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.1.4 tres punto uno punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que se autoriza al Síndico y al Secretario de Administración para que conjuntamente celebren un Contrato de Comodato, por un período de 15 años sobre una fracción con superficie de 8,528.38 m², del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui con el objeto de continuar operando un Centro de Desarrollo Comunitario, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2394, 2397, 2398 Y 2399 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIONES XII, 31 FRACCIÓN VIII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 93, 94 FRACCION II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 32 Y 33 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la Administración Pública Municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. Dicho precepto constitucional contempla en la Fracción II, inciso b) que, entre otros, el objeto de las leyes que en materia municipal expidan las legislaturas de los Estados, será establecer los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento.

3. De igual manera, el artículo 80 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que los Ayuntamientos previo acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes y de conformidad con lo que establezcan las leyes, el reglamento respectivo y, en su caso, previa autorización de la Legislatura, aprobarán cualquier acto que implique obligaciones que deban ser cumplidas después de concluida la gestión municipal.

4. El artículo 32 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro establece que los bienes del patrimonio municipal del dominio privado, podrán ser objeto de comodato, siendo éste cuando se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y la obligación de restituirla individualmente, asimismo el artículo 33 del citado ordenamiento legal señala que las personas físicas o morales, públicas o privadas que realicen actividades de interés social y no persigan fines de lucro, podrán recibir en comodato un bien del patrimonio municipal privado, cumpliendo los requisitos establecidos para ello.

5. Mediante escrito de fecha 10 de octubre de 2012 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada Centro Comunitario Montenegro, A.C.; solicitó la renovación de un contrato de comodato por un periodo de quince años sobre una fracción con superficie de 8,528.38 m² respecto al predio propiedad del municipio de Querétaro, ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de continuar operando un Centro de Desarrollo Comunitario en el sitio,

con el objeto de brindar servicios para actividades deportivas, culturales, educativas y de apoyo a los habitantes del fraccionamiento y de la zona, radicándose el expediente 77/DAI/2011, en la Secretaría del Ayuntamiento.

6. De la solicitud presentada por la asociación civil Centro Comunitario Montenegro, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a las Secretarías de Administración, Desarrollo Social y Desarrollo Sustentable, emitieran opinión técnica al respecto, recibiendo en respuesta los oficios SA/DAPSI/DABI/0091/2013 y el oficio SDS/216-05/2013 emitidos por el Secretario de Administración y el Secretario de Desarrollo Social respectivamente, en el que manifiestan no existir inconveniente en que se autorice la celebración del contrato de comodato; asimismo obra en el expediente el Dictamen Técnico con número de folio 026/13, signado por el Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal, relativo a la solicitud de celebración del contrato de comodato, por un período de quince años sobre una fracción con superficie de 8,528.38 m², del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui con el objeto de continuar operando un Centro de Desarrollo Comunitario, del cual se desprende los siguiente:

ANTECEDENTES

1. Mediante Escritura número 19,255 de fecha 11 de noviembre de 2010, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se formaliza la Constitución de la Asociación Civil denominada "Centro Comunitario Montenegro", Asociación Civil. Dentro de dicha acta constitutiva, se designa al Ing. Gerardo Gabriel González, como Director de la Asociación, otorgándole poder general para pleitos y cobranzas con la mayor amplitud posible.
2. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad de las áreas transmitidas en donación para áreas verdes y equipamiento urbano, otorgadas por Grupo GL Construcciones y Promociones", S.A. de C.V., por la autorización del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", mediante la escritura pública No. 17,552 de fecha 26 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Número 32, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el comprobante de inscripción 1219 03/2010 de fecha 27 de Enero de 2010.
3. De acuerdo a lo señalado en la escritura pública las áreas transmitidas al Municipio de Querétaro quedaron conformadas de la siguiente manera:

Áreas	Superficie
Equipamiento urbano	16,528.38 m ²
Áreas verdes	53,837.51 m ²
Vialidades	69,467.38 m ²

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el folio plan desarrollo 007/0002; se observó que el Fraccionamiento Montenegro cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de 400 hab/ha (H4), donde los lotes con frente a la Carretera Federal 57 cuentan con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

Así mismo de revisión al plano de lotificación autorizado del fraccionamiento, el predio solicitado en comodato cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicio (CS).

5. Una vez revisada la tabla de compatibilidades del referido instrumento de planeación urbana, se verifico que el desarrollo de centros comunitarios en zona con uso de suelo Comercial y de Servicio (CS) se considera como permitido, en base a lo cual la actividad compartida es compatible.
6. **Zonas Homogéneas:** El Fraccionamiento Montenegro se ubica en la zona norte de la ciudad, con acceso a través de la Carretera Federal 57 (Carretera Querétaro – San Luis Potosí). Al norte del sitio en que se encuentra el fraccionamiento se localiza el Fraccionamiento Santa Catarina, en el que se desarrolla vivienda de tipo popular contando con una densidad de población de 200 hab/ha (H2), al poniente del Fraccionamiento se localiza la Comunidad de Santa Catarina, en la que se presenta una entremezcla de usos comerciales y habitacionales. Al suroriente del Fraccionamiento se encuentra en proceso de desarrollo, el Fraccionamiento denominado Hacienda Santa Rosa, el cual alberga vivienda de tipo popular y cuenta con una densidad de población de 300 hab/ha. (H3).
1. Un centro comunitario, por las actividades que se llevan a cabo en sus instalaciones, se encuentra preferentemente vinculado con zonas habitacionales. Así mismo considera a un centro comunitario como parte de los servicios de equipamiento en la modalidad de recreación y deporte, sobre el que pueden constituirse áreas verdes y para descanso, con espacios para juegos y recreación infantil, plazas y andadores, sanitarios, bodegas y mantenimiento, estacionamiento e instalaciones de tipo cultural.

Los servicios de recreación lo constituyen espacios comunitarios complementados con árboles y vegetación menor, así como diversos elementos de mobiliario urbano, donde los servicios de deporte cumplen funciones de apoyo a la salud y a la recreación, así como a la comunicación y organización de las comunidades, integrado con módulos deportivos, gimnasio, y elementos afines. Derivado de lo anterior, se recomienda ubicar estos espacios en zonas en las que se concentre una población mayor a 10,000 habitantes.

De acuerdo al proyecto presentado el promotor, se contemplaba desarrollar el centro comunitario en dos etapas; en la primera se considero generar espacios recreativos y de esparcimiento en una fracción con superficie de 8, 528.38 m², y para la segunda etapa y en una superficie de 8,000.00 m², se han generado servicios educativos proporcionados a través de la USEBEQ, en donde en este momento se encuentran desarrolladas algunas aulas para la impartición de educación.

2. El H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión de Cabildo con fecha 14 de junio de 2012, autorizó la celebración de un contrato de comodato sobre una fracción con superficies de 8,528.38 m² del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, con el objeto de desarrollar la primer etapa del Centro Comunitario, a fin de apoyar a los colonos del fraccionamiento con servicios de equipamiento urbano.
3. En lo que respecta al período propuesto por el promotor para la duración del contrato de comodato, cabe destacar que de acuerdo al Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la fracción II señala:

II. Los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley.

Así mismo el inciso b) que se desprende de la fracción II del Artículo 115 constitucional señala lo siguiente:

- b) *Los casos en que se requiera el Acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal a para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento.*
4. Una vez realizada la inspección al sitio por parte de personal técnico de La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se encontró lo siguiente:
 - A. Al Fraccionamiento se accesa a través de la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), desarrollada a base de Carpeta Asfáltica en buen estado de conservación que se encuentra desarrollada en cuatro carriles a contraflujo.
 - B. Al interior del predio se cuenta con un espacio habilitado como área verde y el resto de la superficie se encuentra sin desarrollar, albergando en su interior vegetación y matorrales.
 - C. En la zona se cuenta con la infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente viable la renovación del contrato de comodato, sobre una fracción con superficie de 8,528.38 m² del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior en virtud de que el uso que se dará al predio, forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento básico necesarios para satisfacer los requerimientos de los habitantes de la zona, al proporcionar un servicio a nivel de centro vecinal, dada la compatibilidad del uso en la zona y dado que el promotor ha venido operando adecuadamente el espacio otorgado en comodato, prestando un servicio a los vecinos de apoyo en espacios recreativos y de apoyo a la convivencia social, aunado a lo anterior y de acuerdo a lo señalado en el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se señala que: Los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley, destacando que respecto al tiempo por el que se solicita el contrato de comodato al rebasar el período de la administración actual, dentro del citado artículo en su inciso b) de la fracción II, señala que: Los casos en que se requiera el Acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento.

Derivado de lo anterior se recomienda que de autorizarse la celebración del contrato de comodato solicitado, se condicione a lo siguiente:

- A. El uso del predio solicitado será exclusivamente para administrar las instalaciones del Centro Comunitario, por lo que en caso de otorgar un uso distinto será motivo para revocar el mismo. De igual manera en caso de pretender realizar adecuaciones o modificaciones en el área solicitada, se deberá coordinar con la Secretaría de Administración, a fin de que se notifique al área encargada de resguardar las propiedades del Municipio de Querétaro, debiendo dar el mantenimiento necesario a las instalaciones para garantizar un buen funcionamiento.

- B. La dotación, las mejoras, adecuaciones e instalaciones que conforme a la ley se consideren como bienes inmuebles quedarán a favor del municipio, de darse por terminado el comodato.
- C. Se deberá dar mantenimiento a las instalaciones para un desarrollo adecuado y generar una buena imagen urbana.

La vigencia y los términos del contrato de comodato serán definidos por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así como la definición de los términos para dicha autorización de conformidad con lo establecido por el Código Urbano para el Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, debiendo quedar establecidas las obligaciones y plazos de cumplimiento, en que se garantice su habilitación y mantenimiento, en coordinación con la Secretaría de Administración, así como con la Dirección General Jurídica.

7. El objeto del contrato que nos ocupa es para continuar operando un Centro de Desarrollo Comunitario en el sitio, con el objeto de brindar servicios orientados a actividades deportivas, culturales, educativas y de apoyo a los habitantes del fraccionamiento y de la zona, por lo que en este sentido, y atendiendo al beneficio social evidente, no existe inconveniente en autorizar la celebración del contrato de comodato por un periodo de quince años sobre una fracción con superficie de 8,528.38 m² respecto al predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, a favor de la persona moral denominada Centro Comunitario Montenegro, A.C.

8. De igual forma y con base en la resolución emitida por Acuerdo del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación correspondiente a la Controversia Constitucional 25/2001 de fecha 7 de julio de 2005, la cual en su resolutive Cuarto declaró la invalidez relativa del artículo 80 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro al establecer que dicha norma jurídica en su párrafo primero exclusivamente, viola el principio del artículo 115 constitucional, por invadir el ámbito autónomo de administración y manejo patrimonial, al dejar la posibilidad de que las legislaturas intervengan en el tipo de decisiones a que se contrae dicho numeral, en sus fracciones de la I a la VI; por lo que en esta tesis, se establece la plena autonomía para que los ayuntamientos determinen en el ámbito de su competencia, la autorización para celebrar actos jurídicos o convenios que afecten el patrimonio inmobiliario municipal y que comprometan al municipio por un plazo mayor al periodo constitucional del Ayuntamiento, sin que para ello sea necesario que la Legislatura del Estado, participe en la toma de decisiones de ese tipo, sin perjuicio, desde luego, de la facultad que tiene ésta de fiscalizar los actos celebrados por los Ayuntamientos.

9. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten al Honorable Ayuntamiento; se considera viable la celebración del contrato de comodato, por un periodo de quince años, respecto de una fracción con superficie de 8,528.38 m², del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con el objeto de continuar operando un Centro de Desarrollo Comunitario, por lo que en este sentido y atendiendo al beneficio social evidente, no existe inconveniente por parte de este órgano colegiado, en autorizar la celebración del contrato de comodato referido.

Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3587/2013 de fecha 13 de junio de 2013, se remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

Por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento, se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la celebración de un contrato de comodato, con la persona moral denominada Centro Comunitario Montenegro, A.C. por un periodo de quince años sobre una fracción con superficie de 8,528.38 m² respecto al predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la Etapa 9 del Fraccionamiento Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui para continuar operando un Centro de Desarrollo Comunitario en el que se brinden servicios orientados a actividades deportivas, culturales, educativas y de apoyo a los habitantes del fraccionamiento y de la zona, de conformidad a lo expuesto en el dictamen técnico número de folio 026/13, emitido por el Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal.

SEGUNDO. Se autoriza al Síndico y al Secretario de Administración para que conjuntamente celebren en nombre y representación del Municipio de Querétaro, el contrato de comodato con el Centro Comunitario Montenegro A.C.

TERCERO. El uso del predio solicitado será exclusivamente para administrar las instalaciones del Centro de Desarrollo Comunitario, por lo que en caso de otorgar un uso distinto será motivo para revocar el mismo. En caso de pretender realizar adecuaciones o modificaciones en el predio otorgado en comodato, se deberá coordinar con la Secretaría de Administración, a fin de que se notifique al área encargada de resguardar las propiedades del Municipio de Querétaro, quedando a su costa lo solicitado.

CUARTO. La dotación, las mejoras, adecuaciones e instalaciones que conforme a la ley se consideren como bienes inmuebles quedarán a favor del Municipio, al darse por terminado el contrato de comodato.

QUINTO. El Centro Comunitario Montenegro A.C., deberá dar mantenimiento a las instalaciones para un desarrollo adecuado y generar una buena imagen urbana.

SEXTO. Se instruye a la Dirección General Jurídica para que integre el expediente técnico y lleve a cabo los trámites necesarios para la elaboración y firma del contrato de comodato, el cual entrará en vigor el día de su suscripción y surtirá sus efectos a partir del 1 de octubre de 2012 y hasta el 30 de septiembre de 2027, hecho lo cual deberá remitir una copia del mismo a la Secretaría de Administración Municipal y a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración Municipal a registrar el contrato de comodato que mediante el presente Acuerdo se autoriza, en el inventario de bienes respectivo, asimismo se le instruye a realizar una evaluación anual del estado físico que guardan las instalaciones, con la finalidad de determinar buen uso del inmueble, debiendo reportarlo a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y a la Secretaría del Ayuntamiento, a fin de tomar las medidas necesarias en caso de incumplimiento.

OCTAVO. El incumplimiento a cualquiera de las condicionantes establecidas en la presente autorización dará lugar a la revocación del presente acuerdo.

NOVENO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación y surtirá sus efectos a partir del 1 de octubre de 2012 y hasta el día 30 de septiembre de 2027.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", en un plazo que no excederá de 30 treinta días hábiles contados a partir de la notificación personal del presente Acuerdo, en la inteligencia que los costos de las publicaciones serán a cargo del "Centro Comunitario Montenegro", A.C.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno, Secretaría de Administración, Dirección General Jurídica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; y a la persona moral denominada "Centro Comunitario Montenegro", A.C.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN OCHO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 25 VEINTICINCO DE JUNIO DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

.....

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de julio de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.7.5 tres punto siete punto cinco del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que se autoriza la relotificación de la Manzana 1, Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Cumbres del Lago ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INCISOS D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 Y 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D) Y F) Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 13 FRACCIÓN I, II, III Y IV 16 FRACCIONES I, VI, VII, 143, 144, 145, Y 149, 150, 162, 163 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 DEL CODIGO 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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. Corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Autorización de la Relotificación de Manzana 1, Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Cumbres del Lago ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

3. Mediante escrito de fecha 08 de mayo de 2013, dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, las personas morales denominadas "Provincia Juriquilla", Sociedad Anónima de Capital Variable y Bienes Raíces Juriquilla, Sociedad Anónima de Capital Variable, solicitan se someta

a consideración del Cabildo la Autorización de la Relotificación de los lotes que se ubican dentro de la manzana 1 de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Cumbres del Lago”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad; de conformidad con la revisión del proyecto de relotificación, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro mediante oficio DDJ/COU/FC/1198/2013.

1. Por escritura pública número 22,255 de fecha 20 de abril de 2001, otorgada ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario Titular de la Notaría Pública número 13 de esta Demarcación Notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito bajo el Folio Mercantil número 7861/1 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, comparecieron los señores Juan Germán Torres Landa García, Juan Arturo Torres Landa García, Juan Antonio Torres Landa García, Juan Francisco Torres Landa García, Juan Ignacio Torres Landa García, Juan José Torres Landa García, Gabriel Posada Cueto, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada “Industriales Poblanos”, S. A. de C. V.; y José Oleszcovski Wasserteil y Dr. Víctor David Mena Aguilar, estos dos últimos en representación de la sociedad mercantil denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S. A. de C. V., para formalizar el contrato de sociedad bajo la denominación “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla”, Sociedad Anónima de Capital Variable.
2. Mediante escritura pública número 28,951 de fecha 17 de octubre de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Luis Rayas Díaz, Notario Titular de la Notaría Pública número 13 de esta Demarcación Notarial, la Sociedad Mercantil denominada “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla”, S. A. de C. V., otorga a favor de los señores licenciados Moisés Miranda Álvarez, Miguel Ángel Vega Cabrera, Miguel Ángel Juárez Calzada, Lourdes del Carmen Malo Rodríguez y la C. P. Elsa Marsal Sáenz, un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración.
3. Mediante escritura pública número 673 de fecha 14 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público número 35 de esta Demarcación Notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el Folio Real número 136437/1, 2 y 3, de fecha 15 de enero de 2003; se hizo constar el contrato de compraventa a favor de la Sociedad Mercantil denominada “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla”, S. A. de C. V., de las Parcelas números 366 Z-8 P1/1, 361 Z-8 P1/1, 362 Z-8 P1/1, 363 Z-8 P1/1, 224 Z-3 P1/1, 364 Z-8 P1/1, 315 Z-6 P1/1, 316 Z-6 P1/1, 314 Z-6 P1/1, 313 Z-6 P1/1, del Ejido El Nabo en el Municipio de Querétaro.
4. De la solicitud presentada por las personas denominadas Provincia Juriquilla S.A. de C. V y Bienes Raíces Juriquilla, S. A. de C. V., se solicitó mediante oficio SAY/275/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue enviada bajo el número de Folio 0109/13, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Cumbres del Lago”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, del cual se desprende lo siguiente:

“ ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido con fecha 08 de mayo de 2013, dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, el Lic. Moisés Miranda Álvarez, Representante Legal de la empresas denominada Provincia Juriquilla S.A. de C. V; y el C.P. Luis Martín Hurtado Castellanos, Representante Legal de la empresa denominada Bienes Raíces Juriquilla, S. A. de C. V., solicitan la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Cumbres del Lago”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad; debido a la modificación de la Manzana 1, con la generación de lotes habitacionales, sin incrementar el número de viviendas, ni rebasar la densidad, ni modificar la traza autorizada.
2. Mediante escritura pública número 22,255 de fecha 20 de abril de 2001, ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario Público número 13 de esta Demarcación Notarial, e inscrita bajo el Folio Mercantil número 7861/1 del Registro Público de Comercio en esta Ciudad, comparecieron los señores Juan Germán Torres Landa García, Juan Arturo Torres Landa García, Juan Antonio Torres Landa García, Juan Francisco Torres Landa García, Juan Ignacio Torres Landa García, Juan José Torres Landa García, Gabriel Posada Cueto, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada “Industriales Poblanos”, S. A. de C. V.; y José Oleszcovski Wasserteil y Dr. Víctor David Mena Aguilar, estos dos últimos en representación de la sociedad mercantil denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S. A. de C. V., se formalizar el contrato de sociedad bajo la denominación “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla”, S. A. de C. V.
3. Mediante escritura pública número 28,951 de fecha 17 de octubre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Luis Rayas Díaz, Notario Público número 13 de esta Demarcación Notarial, la Sociedad Mercantil denominada “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla”, S. A. de C. V., otorga a favor de los señores licenciados Moisés Miranda Álvarez, Miguel Ángel Vega Cabrera, Miguel Ángel Juárez Calzada, Lourdes del Carmen Malo Rodríguez y la C. P. Elsa Marsal Sáenz, un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración en materia laboral.
4. Mediante escritura pública número 673 de fecha 14 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público número 35 de esta Demarcación Notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el Folio Real número 136437/1, 2 y 3, de fecha 15 de enero de 2003; se hizo constar el contrato de compraventa a favor de la Sociedad Mercantil denominada “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla”, S. A. de C. V., de las Parcelas números 366 Z-8 P1/1, 361 Z-8 P1/1, 362 Z-8 P1/1, 363 Z-8 P1/1, 224 Z-3 P1/1, 364 Z-8 P1/1, 315 Z-6 P1/1, 316 Z-6 P1/1, 314 Z-6 P1/1, 313 Z-6 P1/1, del Ejido El Nabo en el Municipio de Querétaro.

5. En Sesión de Cabildo de fecha 05 de septiembre de 2003, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Cumbres del Lago", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
6. El H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2004, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación en seis etapas constructivas, del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Cumbres del Lago", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
7. Mediante la escritura pública No. 5,135 de fecha 16 de diciembre de 2003, se protocoliza la transmisión a favor de municipio de Querétaro de las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes distribuidos en diversos puntos del fraccionamiento por una superficie de 202,154.38 m², así como de una superficie de 313,875.37 m² correspondientes a vialidades del fraccionamiento "Cumbres del Lago".
8. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable con número de expediente 07/09, de fecha 24 de marzo de 2009, se llevó a cabo la Autorización del Proyecto de Relotificación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Cumbres del Lago", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
9. Mediante escritura pública número 22,564 de fecha 24 de abril de 2009, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público número 35 de esta Demarcación Notarial, e inscrita bajo los Folios Reales números 171229/769, 187721/533, 188915/400, 194367/267, 194620/23, 194925/90, 171229/768, 187721/532, 188915/399, 194367/266, 194620/22 y 194925/89, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, se hace constar la protocolización del Dictamen Técnico expedido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, de fecha 24 de marzo de 2009, mediante el cual se emitió la Autorización de la Relotificación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Cumbres del Lago", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
10. Mediante escritura pública número, 22,565 de fecha 24 de abril de 2009, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaria número 35 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta Ciudad, bajo el folio inmobiliario 00337400/0003, de fecha 23 de diciembre de 2009; se hace constar la Donación a Título Gratuito de 10,509.04 m² por concepto de diferencia de vialidades, que otorga la sociedad mercantil denominada Cumbres del Lago Provincia Juriquilla, S. A. de C. V., a favor del Municipio de Querétaro.
11. Mediante oficio número DDU/CPU/FC/2720/2011, de fecha 05 de julio de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Autorización de Proyecto de Relotificación, debido a la generación de lotes, sin incrementar la densidad autorizada del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Cumbres del Lago", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
12. Mediante oficio número DDU/CPU/FC/4787/2011, de fecha 25 de noviembre de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Autorización de Proyecto de Relotificación, debido a la disminución de las superficies "Habitacional" y "Área Verde Reserva del Propietario"; al incremento de la superficie de "Vialidad" y a la creación de los conceptos "Afectación de Área Verde" y "Afectación de Vialidad" en las Etapas Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta del desarrollo; sin modificar la traza urbana, respetando la densidad autorizada del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Cumbres del Lago", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad,
13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante expediente número 30/11, de fecha 21 de diciembre de 2011, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Cumbres del Lago", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
14. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2821/2012, de fecha 28 de septiembre de 2012, emitió la Autorización de Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento "Cumbres del Lago", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad; sin rebasar la densidad autorizada, ni modificar la traza urbana.
15. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/1198/2013, de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Revisión del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Cumbres del Lago", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad; debido a la modificación de la manzana número 1, ubicado en la Etapa 3, por la generación de lotes habitacionales sin rebasar la densidad, ni modificar la traza autorizadas, quedando las superficies de la Etapa 3 de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 3

AUTORIZADO DDU/CPU/FC/2821/2012					PROPUESTA DE LOTIFICACIÓN			
					OFICIO DDU/COU/FC/1198/2013			
USO	SUPERFICIE EN M2	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS	SUPERFICIE EN M2	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
Habitacional	112,250.04	18.66%	372	372	122,749.28	20.40%	408	408
Condominal	195,713.61	32.53%	3	916	184,934.46	30.74%	3	760
Privadas	40,079.91	6.66%	2	200	40,079.91	6.66%	2	200
Comercial y Servicios	18,832.22	3.13%	18	0	18,832.22	3.13%	18	0
Condominios	3,655.86	0.61%	3	144	3,655.86	0.61%	3	144
Propiedad de Bienes Raíces Juriquilla S. A. de C.- V.	48,628.14	8.08%	2	145	46,272.41	7.69%	32	265
Donación	9,069.16	1.51%	2	0	9,069.16	1.51%	2	0
Área verde reserva del propietario	70,710.15	11.75%	7	0	70,710.15	11.75%	7	0
Derecho de vía PEMEX	10,505.71	1.75%	2	0	10,505.71	1.75%	2	0
Afectación PEMEX	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
Afectación CFE	19,711.90	3.28%	8	0	19,711.90	3.28%	8	0
Afectación área vendible	0.00	0.00%	1	0	0.00	0.00%	0	0
Derecho de paso	229.12	0.04%	0	0	229.12	0.04%	1	0
Afectación viabilidad	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
Viabilidad	72,229.91	12.01%	0	0	74,865.55	12.44%	0	0
Total	601,615.73	100.00%	420	1777	601,615.73	100.00%	486	1777

16. El promotor deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes, señaladas en Acuerdos previos:

- ☐ Cubrir los derechos de nomenclatura del fraccionamiento, así como los impuestos por superficie vendible de las áreas contempladas como áreas verdes que se reserva el propietario.
- ☐ Presentar el presupuesto de obras de urbanización para las Etapas Cuarta, Quinta y Sexta del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Cumbres del Lago", Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, lo anterior para fijar el monto de la fianza correspondiente; asimismo, deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento la fianza que garantice el 100% de las obras de urbanización de las etapas mencionadas.
- ☐ Presentar la constancia que emita la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, respecto a los avances en el cumplimiento de avances de las acciones de mitigación vial impuestas mediante oficio número DDU/IT/3219/03 de fecha 03 de junio de 2003, de la Dirección de Desarrollo Urbano.
- ☐ Hacer la entrega física del archivo georreferenciado de las áreas donadas para equipamiento urbano y áreas verdes, tanto a la Dirección de Catastro como a la Secretaría de Administración Municipal.
- ☐ Gestionar ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, la Autorización del Proyecto de Habilitación de Áreas Verdes de la totalidad del fraccionamiento, aprobado por parte de la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a dicha Dependencia.
- ☐ El promotor deberá presentar la Autorización del Proyecto de la Red de Alumbrado Público de la totalidad del fraccionamiento, aprobado por parte de la Dirección de Alumbrado y Aseo Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

17. En los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes del fraccionamiento, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados. Respecto a la posibilidad e llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando se trate de predios dentro del mismo fraccionamiento sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

18. El presente se fundamenta en lo dispuesto por los Artículos 1, 14 Fracción II, 16 Fracciones I, XII, XIII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147, 154, 155, 156 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 1° de julio de 2012.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en que se otorgue la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado Cumbres del Lago, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación de la Manzana número 1(un), por la generación de lotes habitacionales sin rebasar la densidad, ni modificar la traza autorizadas, quedando las superficies de la Etapa 3 conforme a lo señalado en el Antecedente 15 del presente.

El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes referidas en el Punto 16 de los Antecedentes, presentando los documentos que avalen su cumplimiento tanto a la Secretaría del Ayuntamiento como a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en un plazo de treinta días a partir de la presente autorización.

El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. “

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3794/2013 de fecha 1 de julio de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente de referencia por la Comisión Permanente de Dictamen de Desarrollo Urbano y Ecología y con base en el dictamen emitido por la misma, en uso de las facultades que le asisten al Honorable Ayuntamiento; se considera viable la Autorización de la Relotificación de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Cumbres del Lago”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación de la Manzana 1, con la generación de lotes habitacionales, sin incrementar el número de viviendas, ni rebasar la densidad, ni modificar la traza autorizada, según la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento, se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA a las personas morales denominadas “Provincia Juriquilla, Sociedad Anónima de Capital Variable y Bienes Raíces Juriquilla, Sociedad Anónima de Capital Variable, la relotificación de la manzana 1, de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Cumbres del Lago”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para quedar como lo marca el **antecedente 15**, del estudio técnico número 0109/13, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relacionado en el considerando 7 del presente acuerdo.

SEGUNDO. Los promotores deberán cubrir los derechos de nomenclatura del fraccionamiento, así como los impuestos por superficie vendible de las áreas contempladas como áreas verdes que se reserva el propietario, en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la notificación del presente acuerdo.

TERCERO. Los promotores deberán presentar el presupuesto de obras de urbanización para las Etapas Cuarta, Quinta y Sexta del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Cumbres del Lago”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, ante la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, lo anterior para fijar el monto de la fianza correspondiente; asimismo, deberá de presentar ante dicha dependencia la fianza que garantice el 100% de las obras de urbanización de las etapas mencionadas, unidad administrativa que deberá remitir copia de la póliza correspondiente a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Los promotores deberán presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, las constancias que emita la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, respecto a los avances en el cumplimiento de las acciones de mitigación vial impuestas mediante oficio número DDU/IT/3219/03 de fecha 03 de junio de 2003, de la Dirección de Desarrollo Urbano.

QUINTO. Los promotores entregarán el archivo georreferenciado de las áreas donadas para equipamiento urbano y áreas verdes, así como la entrega real y material del predio donde se encuentran las mismas, a la Secretaría de Administración con la participación de la Dirección Municipal de Catastro.

SEXTO. Obtener de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, la autorización del Proyecto de Habilitación de Áreas Verdes de la totalidad del fraccionamiento “Cumbres del Lago”, aprobado por parte de la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a dicha Dependencia y presentarlo a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro para acreditar su cumplimiento, ésta dependencia deberá a su vez remitir copia de dicha autorización a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

SEPTIMO. Los promotores deberán presentar la autorización del Proyecto de la Red de Alumbrado Público de la totalidad del fraccionamiento “Cumbres del Lago”, aprobado por parte de la Dirección de Alumbrado y Aseo Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y presentarlo a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro para acreditar su cumplimiento,

ésta última deberá a su vez remitir copia de dicha autorización a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

OCTAVO. Los interesados, previo a la protocolización e inscripción del presente acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro deberán protocolizar e inscribir la relotificación autorizada mediante el oficio DDU/CPU/FC/2821/2012, de fecha 28 de septiembre de 2012, en el que se emitió la Autorización de Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento “Cumbres del Lago”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad; sin rebasar la densidad autorizada, ni modificar la traza urbana, con fundamento en lo dispuesto por el acuerdo de fecha 2 de octubre de 2009 mediante el cual, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro delega facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, remitiendo constancia de cumplimiento ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, dependencia que deberá remitir copia de dicha constancia a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. Los promotores deberán incluir en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes del fraccionamiento denominado “Cumbres del Lago”, 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. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando se trate de predios dentro del mismo fraccionamiento sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

DECIMO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a los interesados; quienes deberán remitir una copia certificada del presente Acuerdo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Dirección General Jurídica para su conocimiento.

DECIMO PRIMERO. Los promotores deberán dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en los resolutivos tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo y décimo del presente acuerdo, en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de la notificación del mismo, en caso de incumplir con ésta o cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, se procederá a la revocación del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a los promotores, debiendo presentar éstos, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

El plazo para la publicación en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, será de 15 días hábiles contados a partir de la notificación realizada a los solicitantes, señalando que el incumplimiento de la misma, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos a partir de su publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección General Jurídica, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a las personas morales denominadas “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla Sociedad Anónima de Capital Variable y Bienes Raíces Juriquilla, Sociedad Anónima de Capital Variable.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN NUEVE FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 10 DIEZ DE JULIO DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

ARQ. MARIO ALBERTO CORTÉS CONTRERAS

REPRESENTANTE LEGAL CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.

P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico aprobatorio de la Ejecución de las Obras de Urbanización del Condominio denominado "Privada de Santa Rita", ubicado en Avenida San Samael No. 5234, fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad; al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio No. DDU/COPU/FC/0866/2010 de fecha 11 de marzo de 2010, se otorgó la Autorización del proyecto en Condominio por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, la cual ampara un condominio integrado por "112 viviendas".
2. Mediante oficio No. DDU/COPU/FC/2567/2010 de fecha 29 de junio de 2010, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Aplicación de Fianza para el condominio denominado "Privada de Santa Rita", por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Mediante oficio No. DDU/CPU/FC/3605/2010 de fecha 9 de septiembre de 2010, se otorgó la Modificación a la Autorización del proyecto en Condominio emitida mediante oficio previo número No. DDU/COPU/FC/0866/2010 de fecha 11 de marzo de 2010, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, la cual ampara un condominio integrado por "112 viviendas".
4. Mediante oficio No. DDU/CPU/FC/3680/2010 de fecha 14 de septiembre de 2010, se otorgó la Modificación de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Aplicación de Fianza emitida mediante oficio previo número DDU/COPU/FC/2567/2010 de fecha 29 de junio de 2010, para el condominio denominado "Privada de Santa Sofía", por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
5. Mediante oficio No. DDU/CPU/FC/4162/2010 de fecha 22 de octubre de 2010, se otorgó la Modificación de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Aplicación de Fianza emitida mediante oficio previo número DDU/CPU/FC/3680/2010 de fecha 14 de septiembre de 2010, para el condominio denominado "Privada de Santa Sofía", por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
6. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$94,269.02 (Noventa y cuatro mil doscientos sesenta y nueve pesos 02/100 M. N.), fueron cubiertos acreditándolo con copia del recibo de pago No. H 0695105 de fecha 6 de julio de 2010, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Secretaría da por cumplida en su totalidad esta obligación.
7. En inspección física por parte del personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado "Privada de Santa Rita" se realizó de acuerdo al proyecto autorizado. En lo referente a las obras de urbanización, éstas se encuentran terminadas al 100% y en buenas condiciones.
8. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 25 de abril de 2012, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, el Supervisor de la Zona por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, el Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V., el Presidente e integrante del Comité de Vigilancia de la Asociación de Condóminos Privada de Santa Rita, A.C.
9. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del condominio 16, denominado: Privada de Santa Rita del fraccionamiento San Miguel 2ª Etapa, de fecha 3 de marzo de 2011, signada por el Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas y el Representante Legal de la Empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V., se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento.
10. Mediante Acta de Entrega y Recepción de fecha 21 de junio de 2011 la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Superintendente de Zona Querétaro, División Bajo; recibe de parte del Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la obra de electrificación del fraccionamiento Paseos de San Miguel III B, Condominios Santa Sofía, Santa Isabel y Santa Rita.

Con base en lo anterior, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la conclusión de las obras de urbanización, reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COPU/FC/2567/2010 de fecha 29 de junio de 2010, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

Publíquese una sola vez en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con costo al desarrollador.

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

ING. MARCO A. DEL PRETE T.

SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Representante legal

Presente

Al respecto, le comunico que esta Secretaría no tiene inconveniente en llevar a cabo la corrección, como a continuación se indica:

Dice:

5. Mediante oficio No. DDU/CPU/FC/4162/2010 de fecha 22 de octubre de 2010, se otorgó la Modificación de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Aplicación de Fianza emitida mediante oficio previo número DDU/CPU/FC/3680/2010 de fecha 14 de septiembre de 2010, para el condominio denominado “Privada de Santa Sofía”, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.”

Debe de decir:

“4. Mediante oficio No. DDU/CPU/FC/3680/2010 de fecha 14 de septiembre de 2010, se otorgó la Modificación de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Aplicación de Fianza emitida mediante oficio previo número DDU/COPU/FC/2567/2010 de fecha 29 de junio de 2010, para el condominio denominado “Privada de Santa Rita”, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

5. Mediante oficio No. DDU/CPU/FC/4162/2010 de fecha 22 de octubre de 2010, se otorgó la Modificación de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Aplicación de Fianza emitida mediante oficio previo número DDU/CPU/FC/3680/2010 de fecha 14 de septiembre de 2010, para el condominio denominado “Privada de Santa Rita”, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.”

Se extiende el presente, como complemento al oficio SEDESU/DDU/CPU/FC/1107/2012 de fecha 04 de septiembre de 2012, debiendo presentar ambos de manera simultánea en todo momento.

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

Atentamente
Querétaro, la fuerza de su gente

Dr. Ramón Abonce Meza
Secretario de Desarrollo Sustentable

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de marzo de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.6.8 tres punto seis punto ocho del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. (H1) a Uso Habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como Lote 26 de la Manzana 710, ubicado en la Calle Cerro de Loreto esquina con Calle Cerro de la Silla, Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para la construcción de un centro de capacitación, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INCISOS D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 Y 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. Que de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. Por ello corresponde al H. Ayuntamiento resolver lo referente a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. (H1) a Uso Habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como Lote 26 de la Manzana 710, ubicado en la Calle Cerro de Loreto esquina con Calle Cerro de la Silla, Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para la construcción de un centro de capacitación.

3. 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 documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

4. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

5. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

6. Mediante escritos de fecha 03 de abril, 13 de agosto y 04 de octubre del 2012 dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Jesús Luis Escobar Vique solicita el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. (H1) a Uso habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como Lote 26 de la Manzana 710, ubicado en la Calle Cerro de Loreto esquina con Calle Cerro de la Silla, Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para la construcción de un centro de capacitación para impartición de pláticas dirigidas exclusivamente a la capacitación de médicos, los cuales obran en el expediente 102/DAI/2012 radicado en dicha Secretaría.

7. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor del C. Jesús Luis Escobar Vique, mediante la Escritura 69,728 de fecha 28 de noviembre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Público Titular de la Notaría Número 7, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Folio Real 189684/3 de fecha 9 de julio de 2009 la que conforme a los datos de escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 250.00 m².

8. Que la Secretaría del Ayuntamiento, recibió Estudio Técnico con número de folio 018/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. (H1) a Uso habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como Lote 26 de la Manzana 710, ubicado en la Calle Cerro de Loreto esquina con Calle Cerro de la Silla, Fraccionamiento Colinas del Cimatarío, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para la construcción de un centro de capacitación, que textualmente señala:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos de fecha 3 de abril, 13 de agosto y 4 de octubre de 2012 dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Jesús Luis Escobar Vique, solicita cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso Habitacional con densidad de 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 26 de la manzana 710,**

ubicado en la calle Cerro de Loreto esquina con calle Cerro de La Silla, fraccionamiento Colinas del Cimatario Sección II; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior con el objeto de ubicar en el predio en estudio un centro de capacitación, para impartición de pláticas dirigidas exclusivamente a la capacitación de médicos.

2. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor del C. Jesús Luis Escobar Vique, mediante la escritura 69,728 de fecha 28 de noviembre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Público Titular de la Notaría Número 7, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Folio Real 189684/3 de fecha 9 de julio de 2009.

Conforme a los datos de escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 250.00 m².

4. De acuerdo con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, el predio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), sobre vialidad local.

5. Zona Homogéneas: El fraccionamiento Colinas del Cimatario está desarrollado en diversas Etapas y Secciones, que consideró desde su autorización la ubicación de lotes previstos para comercio y servicio, y habitacionales, en el que la Sección II de las Etapas Tercera y Cuarta, desarrollada al sur del Boulevard Centro Sur y sobre la Avenida Fray Luis de León, está dentro de la zona de influencia del Desarrollo denominado Centro Sur, en donde se generan actividades heterogéneas de mediana y alta intensidad, con usos comerciales, habitacionales y de servicios mediante edificios que albergan oficinas particulares, corporativas, administrativas e instituciones bancarias, lo que ha influido al interior del fraccionamiento en la zona en estudio, incidiendo sobre lotes colindantes a la Avenida Cimatario, destacando comercios de tipo básico como misceláneas, papelerías, así como viveros, locales de comida y edificios en los que se establecen oficinas que albergan instituciones como Televisa Querétaro, Secretaría de Educación, y la Entidad Superior de Fiscalización, colindando con lotes de uso habitacional, sin embargo al interior del mismo y sobre las calles locales se tiene considerado el desarrollo de usos habitacionales de tipo residencial, con viviendas desarrolladas en uno y dos niveles.

6. La Sección en que se encuentra el predio cuenta con diversos lotes en proceso de desarrollo, en donde el acceso al terreno en estudio es a través de dos vialidades secundarias urbanas (calle locales), donde sobre la calle Cerro de Loreto se encuentran 4 viviendas en proceso de construcción y 3 viviendas habitadas y el resto de los lotes se encuentran como baldíos. Respecto a los lotes con frente a la Avenida del Cimatario tienen uso Comercial y Servicios (CS) se observan edificios con actividades comerciales y de servicios como salones de fiestas, restaurantes y oficinas, lo que ha influido en los lotes colindantes para el establecimiento de actividades comerciales y de servicios.

7. El promotor presenta un proyecto en el que considera llevar a cabo una edificación en dos niveles para el centro de capacitación, contemplando los siguientes espacios:

- ☐ Planta baja: Vestíbulo, cafetería con medio baño, recepción, área de sanitarios, almacén, área administrativa, dos aulas, área de escaleras, área de estacionamiento con capacidad para 4 vehículos.
- ☐ Planta alta: aula magna, sala de estar, área de sanitarios, cuatro aulas.

De lo anterior si bien considera cajones de estacionamiento, dependiendo de la superficie de construcción podrían ser suficientes para la actividad administrativa, más no así para las de capacitación, donde en base a la capacidad de asistentes se determinaría el adicional de cajones que se deberá dotar para no afectar a los colonos al ocupar los frentes de sus lotes para estacionamiento sobre vía pública.

8. Se considera a un centro de capacitación como un área de trabajo, en el que se imparten conocimientos mediante cursos a un grupo de personas con el fin de incorporarse al sistema productivo y contribuir al desarrollo de su comunidad, que comprende entre otros: centros de adiestramiento, perfeccionamiento técnico y/o de capacitación administrativa, donde las características de la construcción y alcances del proyecto serán las que determinen su superficie, que conforme a la propuesta del promotor al considerar cuatro aulas con capacidad de 6 a 10 personas, así como un aula magna, que implicaría una actividad de mediana intensidad, por lo que se deberá contar las condiciones de proyecto adecuados, respetando los coeficientes de ocupación y utilización del suelo señalados en el instrumento de planeación urbana referidos, recomendando una dotación de cajones de estacionamiento adicional mínima del 20% adicional a la requerida por el citado Plan Parcial.

9. Con el objeto de evaluar el impacto social que el uso solicitado pudiera generar en la zona el Promotor presenta un listado con firma de vecinos del fraccionamiento en el que otorgan su anuencia para la ubicación del Centro de Capacitación.

10. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo urbano municipal llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, observando lo siguiente:

- A. Actualmente al interior del lote en estudio se encuentra libre de construcción, albergando vegetación a nivel de arbustos y matorrales.
- B. Las vialidades que dan frente al predio se desarrollan a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con un arroyo de 8.00 metros, además de contar con guarniciones y banquetas de concreto al frente del predio.
- C. El fraccionamiento cuenta con los servicios básicos de infraestructura para su desarrollo como son: red sanitaria, red hidráulica, red eléctrica.
- D. La zona en la que se ubica el predio cuenta con una ocupación aproximadamente del 30 %

Opinión técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente **No Viable** el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso Habitacional con densidad de 200 hab./ha y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 26 de la manzana 710, con superficie de 250.00 m², ubicado en la calle Cerro de Loreto esquina con calle Cerro de La Silla, fraccionamiento Colinas del Cimatario; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con la finalidad de ubicar un centro de capacitación.

Lo anterior en virtud de formar parte de los lotes considerados para uso habitacional del fraccionamiento, por lo que su autorización con un servicio afectaría la vitalidad urbana de los usos habitacionales que se instalarían, al ser un detonante para modificar el uso habitacional previsto en lotes internos, al ser contrario a las políticas de desarrollo establecidas por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara, toda vez que incrementaría la intensidad en el uso de suelo y por tanto una disminución en la vitalidad urbana de la zona habitacional prevista del fraccionamiento, con una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada, que implicaría la posibilidad de realizar actividades de mediana intensidad sobre vialidades locales, independientemente de que la superficie del predio es inadecuada para la dotación de los espacios necesarios para el centro de capacitación así como de los cajones de estacionamiento que requeriría para un funcionamiento."

9. Una vez integrado el expediente que nos ocupa, la Lic. Abigail Arredondo Ramos, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología convoca a los integrantes de la misma Comisión para estudio y análisis del asunto planteado, por lo expuesto y fundado el Honorable Ayuntamiento por unanimidad de votos toma el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 100 Hab./Ha. (H1) a Uso habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como Lote 26 de la Manzana 710, ubicado en la Calle Cerro de Loreto esquina con Calle Cerro de la Silla, Fraccionamiento Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para la construcción de un centro de capacitación

Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica que se desprende del Dictamen Técnico numero 018/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por considerar que el predio referido forma parte de los lotes considerados para uso habitacional del Fraccionamiento, por lo que su autorización con un servicio afectaría la vitalidad urbana de los usos habitacionales que se instalarían, al ser un detonante para modificar el uso habitacional previsto en lotes internos, al ser contrario a las políticas de desarrollo establecidas por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara, toda vez que incrementaría la intensidad en el uso de suelo y por tanto una disminución en la vitalidad urbana de la zona habitacional prevista del Fraccionamiento, con una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada, que implicaría la posibilidad de realizar actividades de mediana intensidad sobre vialidades locales, independientemente de que la superficie del predio es inadecuada para la dotación de los espacios necesarios para el centro de capacitación así como de los cajones de estacionamiento que requeriría para un funcionamiento. Dicho Dictamen se encuentra referido en el **Considerando 8** del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento a que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la autorización del presente Acuerdo, se publique por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección General Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y al C. Jesús Luis Escobar Vicke."

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 5 CINCO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 13 TRECE DE MARZO DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 seis de agosto de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.5.6 tres punto cinco punto seis del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola a Uso Comercial y Servicios (CS) para la Parcela 106 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 4-13-08.42 Has., Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A) y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito dirigido a la Licenciada Harlette Rodríguez Menéndez; Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el ciudadano Benito Adolfo Tagle Jiménez, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola a Uso Comercial y Servicios (CS) para la Parcela 106 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 4-13-08.42 Has., Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número 098/DAI/2012.

5. El solicitante acredita la propiedad de la Parcela 106 Z-3 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 4-13-08.42 Ha., mediante Titulo de propiedad 000000007138 de fecha 21 de septiembre de 2012 otorgado por el Registro Agrario Nacional a favor del ciudadano Benito Adolfo Tagle Jiménez, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 445046/1.

6. De la solicitud presentada por el ciudadano Benito Adolfo Tagle Jiménez, referida en el punto 4, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/1056/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el número de Folio 104/13, relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola a Uso Comercial y Servicios (CS) para la Parcela 106 Z-3 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 4-13-08.42 Has., Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del cual se desprende lo siguiente:

1. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que la Parcela 106 Z-3 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

Así mismo al tener frente a una vialidad regional (Libramiento Sur Poniente), le otorga una zonificación al frente del predio de Corredor Urbano (CoU), en una fracción lineal con fondo aproximado de 50 metros.

2. Con el objeto de conocer las características físicas del predio en estudio, así como la información proporcionada por la Dirección de Ecología y de consulta al Sistema de Información Geográfica para la Gestión Ambiental referente a la poligonal en estudio, se encontró lo siguiente:

Geología: La parcela 106 Z-1 P1/1 se caracterizan por estar sobre un aluvión que es un material no consolidado, transportado y depositado transitoria o permanentemente y susceptible a encharcamientos o acumulación de agua en temporada de lluvias.

Topografía y pendiente: La zona de estudio es prácticamente plana, al estar ubicada en un valle. Su altitud promedio de 1,810 msnm y la pendiente menor a 2°.

Edafología: El área de estudio se caracteriza por tener un suelo característico de zonas aluviales y que ha sido empleado para actividades

agrícolas.

Presencia de fallas u otros factores de riesgo natural: El área de estudio no presenta riesgo de fallas, aunque está clasificado con un riesgo de inundación de acuerdo al Plan Maestro Pluvial de la Zona Metropolitana de Querétaro 2008-2025.

Hidrología superficial: La Parcela se localiza dentro de la región hidrológica Lerma-Santiago, Cuenca Río La Laja y Microcuenca Tlacote el Bajo. Dentro de la zona de estudio no existen arroyos intermitentes, solo una acequia en la parte este de la parcela.

Hidrología subterránea: Ubicada sobre el Acuífero del Valle de Querétaro, el área de estudio reporta una tasa de infiltración media (50-80 mm/año).

Uso de suelo y vegetación: La Parcela estaba destinada para la agricultura de riego, pero actualmente está abandonada y solo se encuentran pastizales inducidos.

Áreas naturales protegidas, de conservación o cañadas: El área de estudio queda fuera de cualquier Área Natural Protegida propuesta o decretada.

Factores de riesgo químico o sanitario: No se detectaron factores de riesgo químico y/o sanitario.

Infraestructura:

Alcantarillado: la zona no cuenta con el servicio de drenaje público al estar desagregada de la zona urbana.

Alumbrado Público y Energía Eléctrica: existen líneas de conducción de energía eléctrica que corren a lo largo de la carretera a Tlacote y que pasan frente al predio.

3. Vialidad y transporte:

Vialidad secundaria regional: Corresponde a la carretera a Tlacote (Libramiento Surponiente), que inicia en la comunidad de Tlacote El Bajo, cruzando la zona rural de las Delegaciones Municipales de Felipe Carrillo Puerto y Santa Rosa Jáuregui. El objetivo primordial de dicha vialidad es liberar el tráfico interurbano del paso a través de la ciudad de Querétaro en su zona poniente. Esta vialidad constituye una opción viable de liberación del tráfico de la zona urbana, por la que se ha incrementado el paso de transporte pesado. Las condiciones de rodamiento de la carpeta asfáltica se consideran en buen estado de conservación, contando con 4 carriles desarrollados en ambos sentidos, contando con un camellón central como división de los sentidos, sin embargo para usos urbanos no cuenta con banquetas para uso peatonal, con conexión hacia la estructura urbana de la ciudad.

Puntos de conflicto vial: Dado que sobre la zona se incrementan paulatinamente las actividades urbanas, se prevé el incremento del flujo vehicular sobre la carretera, con la combinación de transporte urbano y pesado, por la conexión norte – sur de la ciudad aunado a la comunicación que genera el libramiento con el Municipio de Querétaro y Corregidora así como sus interconexiones con el Estado de Guanajuato.

Transporte: El sistema de transporte público suburbano se presenta a través de autobuses con una frecuencia de servicio media, que se dirige hacia la Comunidad de Tlacote y comunidades circunvecinas.

4. Infraestructura: La zona en que se encuentra el predio no cuenta en este momento con ningún tipo de infraestructura, al estar desagregados de la zona urbana consolidada, por lo que la dotación de servicios con su conexión hacia zonas urbanas establecidas tendría que ser a cargo del desarrollador, lo que deberá incluir la construcción de banqueta, alumbrado, agua potable, drenaje, alcantarillado, con la creación de un carril de desaceleración conforme a los lineamientos que le marque la Secretaría de comunicaciones y Transportes.

5. En visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales de la zona, se observó que la Parcela se encuentra libre de construcción en estos momentos, existiendo al interior del predio vegetación de manera aislada a nivel de arbustos y matorrales, y en la colindancia sur se localiza una cortina de árboles que cuentan con una altura mayor a 3.00 metros, La Parcela cuenta con frente al Libramiento sur poniente, vialidad regional desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación desarrollada en cuatro carriles con circulación en ambos sentidos, observando que en la zona no se cuenta con infraestructura hidráulica o sanitario, sin embargo se observa la existencia de líneas de energía eléctrica en la zona, aunado a lo anterior se observa que al oriente del predio se ubican las instalaciones de un centro escolar, no obstante en la zona al sur de la ubicación de la Parcela se han generado una serie de fraccionamientos. que se encuentran en proceso de desarrollo, observando que en la zona aun se generen actividades de tipo agrícola en parcelas cercanas a la que es motivo del presente estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y Servicios (CS), para la Parcela 106 Z-3 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 4-13-08.42 Ha. Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior al encontrarse en una zona que no se tiene prevista para su incorporación a usos urbanos en este momento, al estar desagregado de las zonas urbanas de la ciudad, y no contar con infraestructura (servicios básicos de infraestructura como agua potable, drenaje, alcantarillado, banquetas y alumbrado público) adecuada para el desarrollo de actividades urbanas de alta intensidad que se generarían con el uso pretendido, contrario a las estrategias de desarrollo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, dada su incompatibilidad con la zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), en la que se ubica la Parcela en estudio; así como a sus características del medio natural y de suelo, lo que sería un detonante que provocaría una ocupación del suelo con un efecto desagregado generando un impacto de crecimiento negativo en el área circundante modificando la estructura urbana en los predios colindantes situación que se debe controlar a fin de conservar las áreas de preservación que aun quedan sin desarrollar en

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal y que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Por ello corresponde al H. Ayuntamiento resolver lo referente a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso Comercial y Servicio (CS), para el predio ubicado en la esquina que forman las Calles Cayetano Rubio e Hilarión Frías y Soto, Lote 1, Manzana XI, del Fraccionamiento Ensueño, con superficie de 214.10 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
3. La autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
4. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
5. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
6. Mediante escritos de fecha 19 de junio, 9 de agosto y 10 de octubre de 2012, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. José Ramón Ramírez Ocampo, apoderado de la C. María Teresa González Nova, solicita el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso Comercial y Servicio (CS), para el predio ubicado en la esquina que forman las Calles Cayetano Rubio e Hilarión Frías y Soto, Lote 1, Manzana XI, del Fraccionamiento Ensueño, con superficie de 214.10 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, mismos que fueron radicados en el expediente numero 235/DAI/2012 de dicha Secretaria.
7. Se acredita la propiedad del lote 1 de la manzana XI del fraccionamiento Ensueño, ubicado en la Calle Cayetano Rubio No. 50 esquina con la Calle Hilarión Frías y Soto, a favor de la C. María Teresa González Nova, mediante escritura número 33,029 de fecha 24 de abril de 1997, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Número 5 de este partido Judicial, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 51718/1 de fecha 13 de junio de 1997.
8. Con fecha 29 de mayo de 2012, mediante escritura No. 100,384, ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría número 8 de esta demarcación notarial, la C. María Teresa González de Roiz otorga a favor del C. José Ramón Ramírez Ocampo, poder general para actuar en pleitos y cobranzas única y exclusivamente por lo que respecta al predio identificado como lote 1 de la manzana XI, ubicado en la calle Cayetano Rubio No. 50 del fraccionamiento Ensueño.
9. Mediante Escritura Publica número 36,291, de fecha 12 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Publico Titular de la Notaria Numero 24 de esta Demarcación Notarial, se hizo constar un Acta Notarial solicitada por la C. Maria Teresa González Nova, en donde declara que en diversos documentos se ha ostentado como Maria Teresa González Nova viuda de Roiz, Ma. Teresa González Nova viuda de Roiz y Ma. González Nova, por lo que declara bajo protesta decir que es la misma persona.
10. Que la Secretaría del Ayuntamiento recibió Dictamen Técnico con número de folio 271/12, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso Comercial y Servicio (CS), para el predio ubicado en la esquina que forman las Calles Cayetano Rubio e Hilarión Frías y Soto, Lote 1, Manzana XI, del Fraccionamiento Ensueño, con superficie de 214.10 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos de fecha 19 de junio y 9 de agosto de 2012, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. José Ramón Ramírez Ocampo, apoderado de la C. María Teresa González Nova, solicita el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en la esquina que forman las calles Cayetano Rubio e Hilarión Frías y Soto; lote 1 manzana XI, del Fraccionamiento Ensueño, con superficie de 214.10 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior con el objeto de instalar un local para venta de materiales para la construcción y herramientas en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del lote 1 de la manzana XI del fraccionamiento Ensueño, ubicado en la calle Cayetano Rubio no. 50

esquina con la calle Hilarión Frías y Soto, a favor de la C. María Teresa González de Roiz, mediante escritura número 33,029 de fecha 24 de abril de 1997, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Número 5 de este partido Judicial, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 51718/1 de fecha 13 de junio de 1997.

De acuerdo a la escritura de propiedad, el predio referido cuenta con una superficie de 214.10 m2, y se identifica con clave catastral 14 01 001 20 118 001.

3. Con fecha 29 de mayo de 2012, mediante escritura No. 100,384, ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría número 8 de esta demarcación notarial, la C. María Teresa González de Roiz otorga a favor del C. José Ramón Ramírez Ocampo, poder general para actuar en pleitos y cobranzas única y exclusivamente por lo que respecta al predio identificado como lote 1 de la manzana XI, ubicado en la calle Cayetano Rubio No. 50 del fraccionamiento Ensueño.
4. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), sobre calle local.
5. Conforme a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) se considera como prohibido el uso comercial y de servicios, siendo posible ubicar hasta dos locales de comercio y servicios, siempre y cuando estos se desarrollen en una superficie de construcción máxima de 40.00 m2 en predios de hasta 160.00 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, lo que no se cumple para el caso presente.
6. Zonas homogéneas: El fraccionamiento Ensueño corresponde a un desarrollo con una tipología de vivienda residencial media, en el que predomina el uso habitacional con viviendas generadas en uno y dos niveles. Sin embargo debido a su ubicación, ha generado que sobre la calle Hilarión Frías Soto, la cual sirve de conexión entre la Prolongación de la calle de José María Pino Suárez y Avenida Zaragoza, se desarrollen actividades comerciales y de servicios destacando la ubicación del Hospital Ángeles que ocupa dos manzanas internas del fraccionamiento, así como comercios de tipo básico como misceláneas, papelerías, farmacias y servicios como consultorios médicos sobre la vialidad en comento y las calles Antonio Pérez Alcocer y Heraclio Cabrera, haciendo notar que el uso comercial propuesto no corresponde a una actividad de tipo básico, lo que representa una saturación de comercios y servicios en la zona.

El resto del fraccionamiento al tener acceso sobre calles locales, se ha conservado prioritariamente el uso habitacional, con diferentes tipologías de vivienda que van desde las unifamiliares de uno y dos niveles, hasta conjuntos habitacionales en algunas zonas en la parte oriente del fraccionamiento, aunque con características de construcción similares, limitando sobre dichas calles la proliferación de comercios, haciendo notar que debido al paso de una falla geológica transversal que pasa por el fraccionamiento, algunos de sus lotes se encuentran sin desarrollar.

Se hace notar que dada la cercanía con Prolongación Avenida Zaragoza, sobre la que se han instalado comercios y servicios como cadenas comerciales y un centro educativo, y la influencia del Hospital Ángeles inmerso al interior del propio fraccionamiento, ha propiciado la intensión (sic) de particulares en modificar el uso habitacional original de sus lotes a comercio y servicio de tipo básico principalmente, siendo la propuesta en estudio para comercio de mediana intensidad y con una actividad que no tendría necesariamente una incidencia directa sobre el fraccionamiento.

7. El acceso al predio se da a través de una vialidad que conecta al sur con Prolongación Zaragoza, y al norte con la carretera a Tlacote, la cual cuenta con una sección adecuada para el paso de vehículos ligeros, en ambos sentidos de circulación y un camellón con dimensiones mínimas como elemento divisorio. Dicha vialidad cuenta con pavimento de asfalto en buen estado de conservación y banquetas de concreto en regular estado de conservación, así como servicios de infraestructura adecuados para zona habitacional. NO obstante lo anterior dada su sección e incremento paulatino en el flujo vehicular por las conexiones oriente – poniente, se limita el paso de vehículos pesados, necesarios para la actividad de transporte de materiales para la construcción, por lo que es de prever una mezcla inadecuada de transporte.
8. El promotor presenta un proyecto arquitectónico con la propuesta de distribución de espacios al interior del predio, misma que se desarrolla en un nivel, y que contaría con los siguientes espacios:

Área de estacionamiento, área administrativa, área de ventas con un medio baño.

9. De revisión al proyecto se observa que no se determina un área de almacenamiento así como el tipo de materiales a comercializar, presentando una distribución de estacionamiento inadecuada para la incorporación hacia algunos de los cajones proyectados.

10. A fin de evaluar el impacto social que pudiera generar en la zona el uso solicitado, el Promotor presenta un escrito en el que vecinos de la zona firman un documento de conformidad para que en el predio se ubique la casa de materiales que se pretende instalar en el predio en estudio, en el que anexan copias de identificaciones oficiales que en algunos de los casos corresponden a domicilios que pertenecen al fraccionamiento en el que se pretende ubicar al casa de materiales citada, sin embargo no se presenta el visto bueno emitido por parte de la Asociación de Colonos del fraccionamiento.
11. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano municipal llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, observando lo siguiente:
- A. Al interior del predio se ubica una construcción pequeña en la colindancia localizada en la esquina que conforman las calles Cayetano Rubio e Hilarión Frías y Soto, y el resto del predio se encuentra libre de construcción, contando con bardeo perimetral y un árbol de una altura considerable en su interior.
 - B. La vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de arroyo de carpeta asfáltica de 8.00 metros en ambos sentidos, en mal estado de conservación, además de contar con banquetas y guarniciones de concreto en mal estado.
 - C. En la zona se cuenta con la infraestructura básica para su desarrollo como red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como iluminación ubicada en postería de concreto con luminarias de vapor de sodio.
 - D. La calle Cayetano Rubio alberga una entremezcla de actividades habitacionales, comerciales y de servicio.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **no viable** el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a Uso Comercial y Servicio (CS), para el predio ubicado en la esquina que forman las calles Cayetano Rubio e Hilarión Frías y Soto lote 1 manzana XI, del fraccionamiento Ensueño, con superficie de 214.10 m2, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para ubicar una casa de materiales y venta de herramienta en el predio.

Lo anterior dado que la actividad propuesta no forma parte de los servicios y comercios de tipo básico de apoyo a los colonos, toda vez que la actividad que se pretende generar en el inmueble considera el paso de transporte semipesado, lo que podría afectar la vitalidad urbana de la zona al propiciar la mezcla de comercio incompatible con vivienda, que genera una movilidad de mediana intensidad en la zona, así mismo la actividad comercial que se pretende generar en el inmueble no es de primera necesidad además de ubicarse en una zona que se encuentra consolidada.

10. Una vez integrado el expediente que nos ocupa, la Lic. Abigail Arredondo Ramos, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología convoca a los integrantes de la misma Comisión para estudio y análisis del asunto planteado, por lo expuesto y fundado el Honorable Ayuntamiento por unanimidad de votos toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso Comercial y Servicio (CS), para el predio ubicado en la esquina que forman las Calles Cayetano Rubio e Hilarión Frías y Soto, Lote 1, Manzana XI, del Fraccionamiento Ensueño, con superficie de 214.10 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para ubicar una casa de materiales y venta de herramienta en el predio.

Lo anterior de conformidad a lo señalado en la opinión Técnica que se desprende del Dictamen Técnico numero 271/12, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por considerar que la actividad propuesta no es de primera necesidad, ya que no forma parte de los servicios y comercios de tipo básico, además de tomarse en cuenta que el paso de transporte semi pesado afectaría la vitalidad urbana de la zona al generar una movilidad de mediana intensidad.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento a que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la autorización del presente Acuerdo, se publique por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección General Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al Arq. José Ramón Ramírez Ocampo, apoderado de la C. María Teresa González Nova."

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 6 SEIS FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 13 TRECE DE MARZO DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO 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 06 de agosto de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.5.8 tres punto cinco punto ocho del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los presentes, el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle Arroyo Seco número 301, esquina con Calle Jalpan, Fraccionamiento Estrella, identificado con clave catastral 14 01 001 07 119 011 y superficie de 205.38 m², Delegación Municipal Centro Histórico; con la finalidad de ubicar una clínica de especialidades medicas, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II Y V INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.
4. Mediante escrito dirigido a la Licenciada Harlette Rodríguez Menéndez Secretaria del Ayuntamiento, el ciudadano Humberto Ledesma Trejo, a través de su representante legal la ciudadana M. Graciela Leal Vega, solicita el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en la calle Arroyo Seco número 301, esquina con calle Jalpan, Fraccionamiento Estrella, identificado con Clave Catastral 14 01 001 07 119 011 y superficie de 205.38 m², Delegación Municipal Centro Histórico; con la finalidad de ubicar un clínica de especialidades médicas, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número 260/DAI/2012.
5. El ciudadano Humberto Ledesma Trejo acredita la propiedad del predio referido, mediante Escritura Pública numero 9,038 de fecha 19 de abril de 1988, pasada ante la fe del Licenciado Alberto Carrillo Briones, Notario Público Titular de la Notaría Publica Número uno de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro bajo la partida 215 del Libro 97-A, Tomo XXXII de fecha 2 de diciembre de 1988, predio identificado con la Clave Catastral 14 01 001 07 119 011 y superficie de 205.38 m².
6. Mediante Escritura Pública numero 24,894 de fecha 26 de abril de 2010, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría número 21 de este Distrito Judicial, el ciudadano Humberto Ledesma Trejo, otorga poder General Irrevocable para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio y especial en cuanto a su objeto, a favor de la ciudadana M. Graciela Leal Vega.
7. De la solicitud presentada por el ciudadano Humberto Ledesma Trejo, a través de su representante legal la ciudadana M. Graciela Leal Vega, referida en el punto 4, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/1568/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue enviada bajo el número de Folio 112/13, relativa al Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en la calle Arroyo Seco número 301, esquina con calle Jalpan, Fraccionamiento Estrella, identificado con Clave Catastral 14 01 001 07 119 011 y superficie de 205.38 m², Delegación Municipal Centro Histórico; con la finalidad de ubicar un clínica de especialidades médicas, del cual se desprende lo siguiente:
 1. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” numero 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 012/0002, se encontró que el predio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local.

2. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el Dictamen DUF201205675 en el que se dictamina No Factible la modificación del Dictamen de Uso de Suelo DUS200101869 de fecha 25 de marzo de 2004, para ubicar una clínica médica con servicio de consulta externa de diversas especialidades.
3. Conforme a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) se considera como prohibido el uso comercial y de servicios, dando la posibilidad de ubicar hasta dos locales de comercio y servicios, siempre y cuando estos se desarrollen en una superficie de construcción máxima de 40.00 m² en predios con superficie de hasta 160.00 m² que estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, lo que no se cumple para el caso presente. Lo anterior tiene como objeto garantizar que al interior de los fraccionamientos se conserve prioritariamente el uso habitacional, para no afectar la vitalidad urbana de los colonos.
4. El fraccionamiento Estrella corresponde a un desarrollo de tipo residencial medio con densidad de población de 200 hab./ha., que alberga vivienda de tipo unifamiliar, desarrollada en uno y dos niveles, en donde en las vialidades internas del fraccionamiento predomina el uso habitacional, no obstante que sobre la calle Tequisquiapan al contar con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), se han establecido actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, con interconexión hacia calles del fraccionamiento Cimatario y hacia la zona conocida como Ampliación Cimatario.
5. El predio tiene acceso a través de calles locales, en donde la vialidad de Arroyo Seco se conecta con Avenida Corregidora y la zona en la que se encuentra el panteón municipal, lo que ha propiciado la instalación de comercios de mediana intensidad sobre la vialidad, sin embargo se observa que predominan los usos habitacionales de tipo unifamiliar al encontrarse el predio inmerso al interior del fraccionamiento.
6. De revisión al proyecto de la clínica presentado por el promotor, se observa que el inmueble, corresponde a una casa habitación unifamiliar, que fue adaptada para albergar las actividades de la clínica médica que opera en el inmueble, construcción que se encuentra desarrollada en dos niveles y que cuenta con los siguientes espacios:
- Planta Baja: Recepción, sala de espera, cuatro consultorios, un baño, patio, estacionamiento para tres vehículos, área de escaleras.
- Planta alta: Cinco consultorios, un baño, área de escaleras.
7. A fin de verificar que se de cumplimiento a lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respecto al número de cajones de estacionamientos que se requieren para una clínica, se verificó que requiere de la dotación de un cajón de estacionamiento por cada 15 m² de construcción, por lo que de acuerdo a la información que se tiene registrada en catastro, el inmueble cuenta con una superficie construida de 186.00 m², en base a lo cual requeriría de 12 cajones de estacionamiento, siendo que el proyecto solamente considera tres cajones para tal fin, presentando un déficit de 9 cajones de estacionamiento para su actividad.
- Así mismo, el citado reglamento de construcción considera para una clínica, una superficie de terreno de 75 m² por cada consultorio, en base a lo cual para 9 consultorios requiere que el terreno cuente con una superficie mínima de 675.00 m², siendo que el predio que es motivo del presente estudio cuenta con una superficie de 205.38 m², en base a lo cual presenta un déficit en cuanto a la superficie mínima requerida para un servicio adecuado de la clínica de 469.62 m².
8. A fin de evaluar el impacto social que el uso propuesto generaría en la zona, la solicitante presenta un escrito con firmas de apoyo de vecinos, sin que con la información presentada se pueda verificar que los datos referidos, correspondan a las personas que firman el documento.
9. En visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales de la zona, se observó que el fraccionamiento cuenta con servicios de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como alumbrado público, así mismo se observó que el inmueble se ubica en la esquina que forman las calle de Arroyo Seco y calle Jalpan, en donde la calle Arroyo Seco se desarrolla a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, y la calle Jalpan se desarrolla a base de concreto encontrándose también en regular estado de conservación, contando al frente del predio sobre ambas vialidades con banquetas y guarniciones de concreto.
- Opinión Técnica:**
- Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S) para el predio ubicado en la Calle Arroyo Seco N° 301 esquina Calle Jalpan, Fraccionamiento Estrella, Delegación Municipal Centro Histórico, para regularizar una clínica de especialidades médicas ubicada en el predio.
- Lo anterior dado que el sitio en que se encuentra el predio no cuenta con las condiciones de superficie y ubicación consideradas por los lineamientos normativos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico para el servicio propuesto y actividades con zonificación para Comercio y servicios, sobre las que se generan actividades de alta intensidad y por tanto requieren de una mayor superficie y vialidades primarias, por lo que al ubicarse el predio en una zona habitacional congruente con las que las políticas y estrategias urbanas, lo prendido incentivaría la instalación de actividades comerciales y de servicios no previstas para el fraccionamiento, generando una disminución en la vitalidad urbana de los habitantes de la zona, independientemente de que no da cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento y superficie mínima que requiere el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro para su actividad.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4450/2013 de fecha 25 de julio de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

Por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

UNICO. NO SE AUTORIZA al ciudadano Humberto Ledesma Trejo el Cambio de Uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en la calle Arroyo Seco número 301, esquina con calle Jalpan, Fraccionamiento Estrella, identificado con Clave Catastral 14 01 001 07 119 011 y superficie de 205.38 m2, Delegación Municipal Centro Histórico; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en la partida 215 del Libro 97-A, Tomo XXXII de fecha 02 de diciembre de 1988, con la finalidad de ubicar un clínica de especialidades medicas, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica 112/13.

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 115 FRACCIÓN V INCISOS D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 Y 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Por ello corresponde al H. Ayuntamiento resolver lo referente a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Avenida La Solana esquina Hacienda la Griega, identificado como Lote 5, Manzana 17-A, del Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 925.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para la construcción de una plaza comercial y de servicios en el predio referido.
3. 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 documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
4. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
5. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
6. Mediante escritos de fecha 10 de enero y 29 de octubre de 2012 dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Rosa María Silva Trejo solicita el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Avenida La Solana esquina Hacienda la Griega, identificado como Lote 5, Manzana 17-A, del Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 925.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para la construcción de una plaza comercial y de servicios en el predio en estudio, los cuales obran en el expediente 259/DAI/2011 radicado en la dicha Secretaría.

Lo anterior con la finalidad de estar en posibilidad de desarrollar en el predio en estudio, una plaza comercial y de servicios con locales comerciales, consultorios, oficinas, etc.

7. Se acredita la propiedad del lote 5 manzana 17-A del fraccionamiento Villas del Mesón, con una superficie de 925.00 m², a favor de la C. Rosa María Silva Trejo, mediante escritura 45,908 de fecha 9 de febrero de 2007, ante la fe del Lic. Adolfo Ortega Zarazua, Notario adscrito a la Notaría N° 5 de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario No. 0250401/0002 de fecha 22 de enero de 2008.

8. Que la Secretaría del Ayuntamiento, recibió Estudio Técnico con número de folio 032/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Avenida La Solana esquina Hacienda la Griega, identificado como Lote 5, Manzana 17-A, del Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 925.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para la construcción de una plaza comercial y de servicios en el predio en estudio, que textualmente señala:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de 29 de octubre de 2012 dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, la C. Rosa María Silva Trejo, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso Habitacional con densidad de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Avenida la Solana esquina con calle Hacienda La Griega lote 5 manzana 17-A, del fraccionamiento Villas del Mesón, con superficie de 925.00 m², en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con la finalidad de estar en posibilidad de desarrollar en el predio en estudio, una plaza comercial y de servicios con locales comerciales, consultorios, oficinas, etc.

2. Se acredita la propiedad del lote 5 manzana 17-A del fraccionamiento Villas del Mesón a favor de la C. Rosa María Silva Trejo, mediante escritura 45,908 de fecha 9 de febrero de 2007, ante la fe del Lic. Adolfo Ortega Zarazua, Notario adscrito a la Notaría N° 5 de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario No. 0250401/0002 de fecha 22 de enero de 2008.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad, el lote cuenta con una superficie de 925.00 m².

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab/Ha (H0.5), sobre calle local.

4. Zonas Homogéneas: El uso de suelo en la zona es habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial unifamiliar, tanto al interior del fraccionamiento Villas del Mesón como en los fraccionamientos Jurica San Francisco, Jurica San Francisco B, Jurica Tolimán y Jurica La Rica, colindantes con construcciones en uno y dos niveles. Al oriente colinda con fraccionamientos de tipo residencial medio como Juriquilla Santa Fe, con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), en los que se están llevando a cabo desarrollos habitacionales verticales que se integran a la zona dado que conservan el carácter residencial, a través de conjuntos habitacionales generados en macrolotes, siendo en el fraccionamiento Jurica Acueducto en donde se han instalado diversos comercios y servicios para atender requerimientos de colonos de la zona y en vialidades que cuentan con usos comerciales y de servicios de apoyo a la zona como son Boulevard Villas de Mesón y Boulevard Universitario, localizadas al sur y al poniente del predio en estudio.

El fraccionamiento Villas del Mesón fue creado para albergar vivienda de tipo residencial campestre en lotes con superficies variadas, conservando los usos habitacionales unifamiliar prioritariamente y con características de construcción similares, dentro del cual no se proyecta una zona para uso comercial o de servicios, al formar parte del proyecto integral de la zona de Juriquilla que consideraba la ubicación de comercio no disperso sino en un sitio específico para otorgar el servicio a los colonos de los diferentes fraccionamientos que integran la zona, que permitiera a su vez conservar el uso habitacional al interior de los citados fraccionamientos. Por lo anterior se instalaron locales comerciales y servicios principalmente sobre el Boulevard Villas del Mesón en lotes perteneciente al pueblo de Juriquilla, así como en lotes colindantes al hotel Misión Juriquilla y áreas cercanas a la Universidad del Valle de México en Jurica Real Convento y el fraccionamiento Jurica Acueducto.

5. El promotor presenta una propuesta de proyecto arquitectónico, en el que contempla desarrollar una plaza comercial en dos niveles y una planta sótano para estacionamiento de la propia plaza, quedando la distribución de la siguiente manera:

☐ Planta Sótano: Estacionamiento sin que se especifique el número de cajones de estacionamiento con que se contaría).

☐ Planta Baja: 5 locales comerciales y/o de servicio, plaza con áreas verdes y de convivencia, servicios sanitarios y área de escaleras.

☐ Planta Alta: 6 locales comerciales y/o de servicio, área de escalera.

6. A fin de verificar el impacto social que pudiera generar la plaza comercial que se pretende llevar a cabo en el predio en estudio, el promotor presenta un escrito con firmas de colonos en que se dan por enterados del proyecto así como un escrito dirigido a la Asociación de colonos del Fraccionamiento Villas del Mesón solicitando el Visto Bueno para el proyecto, sin que se anexe la respuesta al mismo por parte de la Asociación.

7. El acceso al predio es a través de una vialidad local correspondiente a la calle La Solana (secundaria urbana), desarrollada a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando alumbrado público y guarniciones de concreto, y por la calle Hacienda La Griega con un arroyo a base de adocreto en regular estado de conservación, con guarnición de concreto, sin banquetas sobre ambas vialidades, las cuales comunican hacia la Avenida Hacienda Montenegro que comunica con los fraccionamientos Cumbres de Lago y Balcones de Juriquilla.

Así mismo al poniente se ubica la Presa de El Cajón, sobre la que se han generado áreas verdes en sus márgenes, con un uso en la zona preponderantemente habitacional, con servicios de infraestructura básicos existente.

8. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, observando lo siguiente:

A. Actualmente el predio no cuenta con construcciones en su interior, observando la existencia en el mismo de hierba, matorrales y un árbol de altura considerable al interior del predio.

B. En el fraccionamiento se cuenta con la infraestructura básica necesaria para su desarrollo como red sanitaria, hidráulica y eléctrica.

OPINION TECNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente **No Viable** el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso habitacional con densidad de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Avenida La Solana esquina Calle La Griega, lote 5 manzana 17-A, del fraccionamiento Villas del Mesón, con superficie de 925.00 m² Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para ubicar una plaza comercial y de servicios.

Lo anterior al ser contrario a las políticas de desarrollo establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, dado que el fraccionamiento fue diseñado para la construcción de viviendas habitacionales de tipo residencial y residencial campestre exclusivamente, por lo que los comercios y servicios para los colonos de la zona se establecieron fuera del

9. Una vez integrado el expediente que nos ocupa, la Lic. Abigail Arredondo Ramos, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología convoca a los integrantes de la misma Comisión para estudio y análisis del asunto planteado, por lo expuesto y fundado el Honorable Ayuntamiento por unanimidad de votos toma el siguiente:

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso habitacional con densidad de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Avenida La Solana esquina Hacienda la Griega, identificado como Lote 5, Manzana 17-A, del Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 925.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para la construcción de una plaza comercial y de servicios en el predio en estudio.

1. De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito de fecha 11 de octubre de 2011 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los ciudadanos Gloria Lozada Farias, Gloria Leticia Ruiz Lozada, Norma Elizabeth Ruiz Lozada, Rocío Esmeralda Ruiz Lozada y Luis Fernando Ruiz Lozada, solicitaron el incremento de densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a 400 hab./ha. (H4), para un predio con una superficie de 11,534.87 M², localizado en la Fracción Sexta de la Ex Hacienda de Menchaca en la Delegación Municipal Epigmenio González, con el objeto de llevar a cabo en el predio un proyecto habitacional bajo régimen en condominio, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 055/DAI/2012.

5. Se acredita la propiedad a favor del C. Nicolás Fernando Ruiz Flores, respecto del predio rústico que perteneció a la Fracción Sexta de la Ex Hacienda de Menchaca, mediante escritura 13,595 de fecha 20 de mayo de 1994, ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Proal, Notario Titular de la Notaría Número Tres de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 89, Libro 103-A, Tomo XXI, Sección Primera de fecha 25 de julio de 1994, y de acuerdo con los datos señalados en la escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 11,534.87 M² y se identifica con la clave catastral 14 01 055 65 240 003.

6. Los ciudadanos Gloria Lozada Farias, Gloria Leticia Ruiz Lozada, Norma Elizabeth Ruiz Lozada, Rocío Esmeralda Ruiz Lozada y Luis Fernando Ruiz Lozada, acreditan su personalidad e interés jurídico en la presente, con la declaratoria de herederos dictada en los autos de expediente 957/2001, del juzgado Cuarto de Primera Instancia de lo Familiar, relativos al juicio sucesorio intestamentario a bienes de Nicolás Fernando Ruiz Flores, en el que se declara como únicos y universales herederos de la sucesión intestamentaria de fecha 25 de septiembre de 2002, a favor de los promovedores y se designa como albacea a la ciudadana Gloria Lozada Farias, registrándose dicha declaratoria de herederos inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 135746/0001 de fecha 2 de enero de 2003.

7. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el Dictamen Técnico con número de folio 040/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de Incremento de Densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio con superficie de 11,534. 87 m² que perteneció a la Fracción Sexta de la Ex Hacienda de Menchaca en la Delegación Municipal Epigmenio González, con el objeto de llevar a cabo en el predio un desarrollo habitacional bajo régimen en condominio, del cual se desprende lo siguiente:

Antecedentes:

1. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo el Folio 009/0002, se observa que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3). Así mismo cuenta con una doble zonificación al frente del predio al contar con uso habitacional con densidad de 400 hab./ha. (H4S).
2. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el informe de uso de suelo DDU/PT/4432/2008 de fecha 22 de julio de 2008, en el que se informa que el predio se localiza en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre vialidad primaria urbana (H4S), por lo que se determina viable ubicar un conjunto habitacional en el predio.
3. **Zonas Homogéneas:** La zona en que se ubica el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidades de población de 200 hab./ha. a 300 hab./ha., en los que predomina la vivienda de tipo popular, desarrollada con asentamientos humanos irregulares como son los denominados Victoria Popular y Luis Donaldo Colosio, con comunicación a través de una vialidad recientemente rehabilitada, que comunica hacia la carretera a Chichimequillas y al oriente hacia la Ex Hacienda de Menchaca, sobre la que se ha instalado comercio de tipo básico y servicios a nivel de talleres de herrería, talleres mecánicos etc.

El desarrollo irregular de la zona se ha dado de manera paulatina en la zona con la apertura de una vialidad que cuenta con una sección en su arroyo irregular, sin que se cuente con banquetas en la zona, lo que limita la movilidad vial y peatonal urbana, así mismo y dada la topografía de la zona y las características presentada en los predios, que cuentan con una pendiente que fluctúa entre el 5 % y el 20 % hacia el norte, ha limitado la introducción de los servicios de infraestructura hacia los lotes que se han generado en los alrededores.

4. El promotor presenta un esquema de su proyecto, en el que considera desarrollar un fraccionamiento que contaría con una vialidad central, un área comercial sobre una superficie de 1,108.04 m² al frente del predio, y área habitacional para desarrollar un total de 64 viviendas, la cual se generaría a partir de la creación de cuatro edificios, mismos que contarían con cuatro niveles y 16 viviendas cada uno, con área de estacionamiento con capacidad para 18 vehículos en la zona de visitas, integrando zonas adicionales de estacionamiento con capacidad para 23 y 35 vehículos, Así mismo considera el área de donación para equipamiento urbano en la

parte central de la poligonal con una superficie de 1,220.08 m².

Conforme a la propuesta del promotor, el incremento de densidad de población tiene como propósito, apoyar en la construcción de vivienda acorde con las políticas de INFONAVIT de inducir la construcción de vivienda vertical, que permita otorgar créditos a derechohabientes, con dimensiones y características de las viviendas afines con el tipo de vivienda adecuado para dichos créditos.

5. Con la densidad habitacional de 300 hab./ha (H3) y a la superficie de 11,534.87 m² con que cuenta el predio, actualmente es posible desarrollar en el predio 69 viviendas, lo que equivale a una población de 345 habitantes, por lo que conforme a la densidad de 400 hab./ha. (H4) solicitada por los promotores, estarían en posibilidad de desarrollar hasta 92 viviendas, lo que equivale a un incremento de 23 viviendas, para albergar una población de 460 habitantes, haciendo notar que conforme a lo señalado por el Plan Parcial de desarrollo Urbano mencionado, el área comercial no podrá sobrepasar el 8% de la superficie del predio.
6. **Vialidades:** El acceso al predio es a través de una vialidad recientemente reconocida como vía pública, denominada Camino al Rancho Menchaca, que comunica la zona de Menchaca con la zona Oriente de dicha Delegación a través de la carretera a Chichimequillas, habilitada con una sección variable entre 1.50 M y 2.20 metros; así como arroyos vehiculares desarrollados a base de piedra bola en toda su extensión, contando con secciones variable de entre 7.00 metros y 8.00 metros, vialidad desarrollada con la participación en su urbanización por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, contando con guarniciones y banquetas de concreto hidráulico, lo que no exime a los propietarios que pretendan desarrollar los predios en su participación en la introducción de servicios de infraestructura necesarios para regularizar o ampliar sus desarrollos, así como en la dotación de obras viales faltantes.
7. **Infraestructura:** La zona en que se encuentra el predio cuenta con infraestructura para su desarrollo a nivel de conducción de agua potable, observando líneas de energía eléctrica cercanas al sitio, para lo cual el promotor deberá garantizar la dotación a su costa de los servicios complementarios, obteniendo la factibilidad de los mismos por los organismos operadores correspondientes.
8. Habiendo realizado visita de inspección por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para conocer el estado actual de los lotes en estudio se encontró lo siguiente:
 - A. Actualmente el predio se encuentra libre de construcciones, contando únicamente con vegetación en su interior a nivel de arbustos, matorrales, cactáceas y árboles de altura considerable ubicados de manera dispersa al interior del predio.
 - B. La vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de empedrado, contando con un arroyo de 8.00 metros de ancho.
 - C. Al frente del predio se observó que se ubica mampostería de concreto sobre la cual corre una línea de energía eléctrica.
 - D. El predio cuenta con una pendiente ascendente en sentido sur a norte y oriente a poniente principalmente fluctuando la inclinación entre el 5 % y en algunas zonas de hasta el 20 %.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente No Viable el incremento de densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a 400 hab./ha. (H4), para el predio que perteneció a la Fracción Sexta de la Ex Hacienda de Menchaca en la Delegación Municipal Epigmenio González.

Toda vez que la infraestructura existente actualmente en la zona (agua potable, drenaje, alcantarillado, alumbrado público y electrificación) no cuenta con las condiciones adecuadas para soportar incrementos habitacionales no previstos, dado que su desarrollo se ha dado de una forma irregular, por lo que su dotación recaería sobre el Municipio, aunado a lo anterior el promotor no presenta propuesta alguna que garantice la dotación de infraestructura necesaria para el desarrollo de su proyecto, toda vez que la vialidad de acceso no cuenta con las condiciones de sección tanto en su arroyo como en banquetas para su conexión con la carretera a chichimequillas que permita soportar los flujos viales que el incremento solicitado para la creación de vivienda popular con edificación vertical propuesta y prevista a futuro generaría en los alrededores por la influencia sobre los lotes baldíos existentes en la zona, para ser detonados con características similares.”

8. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten al Ayuntamiento, no se considera viable el Incremento de Densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a 400 Hab./Ha. (H4), para el predio con superficie de 11,534. 87 m² que perteneció a la Fracción Sexta de la Ex Hacienda de Menchaca en la Delegación Municipal Epigmenio González, con el objeto de llevar a cabo en el predio un desarrollo habitacional bajo régimen en condominio, toda vez que la infraestructura existente, no cuenta con las condiciones adecuadas para soportar incrementos habitacionales como el que se solicita, considerando que el desarrollo de la zona, se ha dado de una forma irregular, además que no se cuenta con las condiciones que permitan soportar los flujos viales que el incremento solicitado para la creación de vivienda popular generaría en el área de influencia respecto de los lotes baldíos existentes en la zona; por lo que atendiendo a las consideraciones antes vertidas, sobre todo que el área cuyo incremento de densidad se pretende, está considerada como no recomendable para actividades urbanas, éste órgano colegiado no autoriza a los ciudadanos Gloria Lozada Farías, Gloria Leticia Ruiz Lozada, Norma Elizabeth Ruiz Lozada, Rocío Esmeralda Ruiz Lozada y Luis Fernando Ruiz Lozada, el incremento de densidad solicitado

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

4. Mediante escritos de fecha 12 de marzo y 05 de diciembre de 2012, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano Esteban Garduño Chávez solicita el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y Servicios (CS), para la Parcela 60 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, ubicada en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, con superficie de 3-34-62.30 hectáreas con la finalidad de construir en el predio locales comerciales, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 089/DAI/2012.

5. El ciudadano Esteban Garduño Chávez acredita su representación mediante Escritura Pública número 3,368 de fecha 02 de agosto de 2006, pasada ante la fe del Lic. Arsenio Durán Becerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 1 de Amealco, Querétaro, por medio de la cual los CC. Pedro Granados Morales y Remedios Morales Granados, otorgan Poder Especial para actos de dominio con carácter de irrevocable a favor de Esteban Garduño Chávez respecto de la Parcela 60 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo.

6. Se acredita la propiedad de la Parcela 60 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, con superficie de 3-34-62.30 hectáreas a favor del ciudadano Granados Morales Pedro, mediante Título de Propiedad 000000002287 de fecha 5 de septiembre de 2005, emitido por el Registro Agrario Nacional, que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 179781/1 de fecha 4 de octubre de 2005.

7. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el Dictamen Técnico con número de folio 051/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y Servicios (CS), para la Parcela 60 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo ubicada en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, con la finalidad de construir en el predio locales comerciales, del cual se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que la totalidad de la Parcela de la que se desprende la fracción en estudio, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).

De igual manera se observa que en sentido norte a sur cruza un escurrimiento pluvial, mismo que tiene dirección al bordo pluvial ubicado al sur del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, teniendo el predio una pendiente aproximada de 5 a 10 % generada en forma ascendente de sur a norte.

2. Medio físico: De consulta al sistema de información geográfica para la gestión ambiental referente a las parcelas en estudio, se encontró lo siguiente:

Geología: La parcela esta ubicada en una zona de mesetas basálticas, se caracteriza por ser de origen volcánico y de origen Plioceno-cuaternario. Se tiene presencia de varios fragmentos rocosos. No existen fallas detectadas al interior de la Parcela.

Topografía y pendiente: La zona se encuentra en el inicio de una ladera que tiene una dirección ascendente del surponiente al nororiente. El grado altitudinal varia de 1,882 a 1,900 msnm. La pendiente es baja, con rangos que van de 3° a 7°.

Clima: De acuerdo a la clasificación de Köppen modificado por García, INEGI 1986, se encuentra ubicada en BS1hw (semicálido semiseco).

Edafología: El área de estudio se caracteriza por tener un suelo vertisolpélico, aunque debido a su ubicación en una ladera, es de menor grosor, más próximo a un litosol.

Presencia de fallas u otros factores de riesgo natural: Por la presencia del arroyo que atraviesa el predio y su cercanía con el Bordo El Salitre está clasificada con un riesgo bajo de inundación de acuerdo al Plan Maestro Pluvial de la Zona Metropolitana de Querétaro 2008-2025.

Hidrología superficial: El área de estudio se localiza dentro de la región hidrológica No.12 Lerma-Santiago, cuenca La Laja y Microcuenca San José El Alto.

El predio es atravesado por un cauce de arroyo, por lo que en su lado poniente se ve afectado.

Hidrología subterránea: Ubicada sobre el Acuífero del Valle de Querétaro, el área de estudio reporta una tasa de infiltración alta (80-120 mm/año), aunque este dato puede haber disminuido por la destrucción del hábitat original.

Uso de suelo y vegetación: El tipo de vegetación está definido como matorral subtropical, aunque en realidad el predio ya está invadido con presencia de vehículos y se asienta sobre pastizales inducidos. Solo en su parte norte aún existen elementos de vegetación en proceso de recuperación con predominio de retoños de especies localizadas como *Acacia farnesiana* (huizache) y *Prosopis laevigata*

(Mezquite).

Biodiversidad: La zona de estudio, está totalmente perturbada y solamente se podría esperar la visita ocasional de fauna, por lo que su biodiversidad se considera baja.

Áreas naturales protegidas, de conservación o cañadas: El área de estudio queda fuera del Área Natural Protegida propuesta por el Gobierno del Estado de Querétaro conocida como Peña Colorada. Lo anterior, de acuerdo al polígono enviado por la Subsecretaría de Medio Ambiente del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (Oficio SSMA/DPLA/172/2012).

Compatibilidad con Ordenamiento Ecológico: El Programa Regional de Ordenamiento Ecológico del Gobierno del Estado de Querétaro, decretado por el Ejecutivo Estatal en su Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" No. 24, Tomo CXLII, Santiago de Querétaro, Qro., de fecha 17 de abril de 2009 y vigente, es el principal instrumento de política ambiental, para propiciar medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable. Su contenido es de observancia obligatoria en el Estado de Querétaro.

De acuerdo a este programa, en lo que respecta a su regionalización, sustentada en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's), muestran que el predio se encuentra dentro de la UGA 267 denominada "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro", aunque colinda por el norte con la UGA 272 Peña Colorada.

Competencia federal por ser terreno forestal: El Conjunto de Datos Vectoriales de Uso de Suelo y Vegetación Serie IV Escala 1:250 000 lo refiere como zona como forestal, con presencia de selva baja caducifolia, aunque más bien presenta características de bosque espinoso. Esta situación deberá ser validada ante la Delegación Federal de la SEMARNAT y PROFEPA en el Estado de Querétaro.

Obras y actividades reguladas por la LGEEPA a través de la Manifestación de Impacto Ambiental: La zona está invadida por lo que se debería aplicar en su caso un estudio de riesgo.

Factores de riesgo químico o sanitario: No se detectaron factores de riesgo químico y sanitario.

3. Infraestructura: Dado que la fracción en que se ubica la Parcela en estudio no esta prevista para su desarrollo con actividades urbanas en el instrumento de planeación referido, ya que se consideró una política de conservación de su estado físico actual, para integrarse a la zona de conservación prevista en lotes colindantes al norte, que sirvieran además para contener el crecimiento urbano con un área sin usos urbanos, no se ha dotado con infraestructura adicional como un sistema de conducción de agua potable y alcantarillado, observando cerca del sitio líneas de energía eléctrica que corren sobre el Anillo vial II Fray Junípero Serra, ubicándose la cobertura más cercana de servicios hacia el sureste en la comunidad de El Salitre y hacia el poniente en desarrollos habitacionales en proceso de consolidación como el fraccionamiento Paseos del Pedregal. Al poniente se encuentran las instalaciones de un centro educativo al que su promotor doto con servicios para desarrollar su actividad al frente del predio.

4. Vialidades: El acceso a la Parcela en estudio es a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, desarrollado a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación y que cuenta con 6 carriles a contraflujo y contando con un área de amortiguamiento que divide ambos sentidos y que cumple la función de camellón, por lo que para su incorporación el promotor deberá presentar el alineamiento carretero emitido por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte, así como el dictamen de impacto vial emitido por parte de la Secretaría de Seguridad Pública, ejecutando a su costa las obras viales necesarias como banquetas, alumbrado público y dotación de infraestructura necesaria.

5. El promotor no presenta propuesta alguna del proyecto a desarrollar en el sitio, que permita hacer un análisis respecto al cumplimiento la normativa del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, independientemente de que conforme a los datos presentados el frente al predio es de 5.91 metros, el cual se considera inadecuado para realizar la incorporación vehicular hacia el predio al encontrarse sobre una vialidad primaria urbana con carácter interregional y por tanto con flujos vehiculares de mediana a alta velocidad, sin que exista un carril de desaceleración en la zona, lo que genera un riesgo para automovilistas y peatones, tomando en cuenta además de que se pretenden actividades de comercio y servicios de mediana y/o alta intensidad, ya que requeriría para su acceso una bahía intermedia.

6. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, observando lo siguiente:

A. La fracción en estudio, cuenta con una construcción en su interior, así mismo se observa la presencia de dos árboles de una altura considerable y vegetación a nivel de matorrales y arbustos, así mismo se observa que en la fracción restante de la parcela que no forma parte del predio en estudio, se encuentra delimitado con malla, en el que actualmente se genera la actividad de resguardo de maquinaria para la construcción.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente no viable el **cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y Servicios (CS), para una fracción con superficie de 16,874.30 m² de la Parcela 60 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, ubicada en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, en el que pretende construir locales comerciales.**

Lo anterior en virtud de que el uso comercial y de servicios propuesto, es contrario a la normatividad de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, dada su incompatibilidad con la zona de Preservación Ecológica de Protección Especial en la que se ubica la Parcela en estudio y a lo propuesto en el Plan Municipal 2012 – 2015, en el que el objetivo de sustentabilidad ambiental se enfoca a contribuir a la prevención, mitigación y control de la contaminación, así como a la protección y restauración del medio ambiente; debido a las características del medio natural, físicas y ambientales de la zona, por lo que no se tiene prevista para su incorporación a usos urbanos, ya que su autorización provocaría una ocupación del suelo con un efecto desagregado, generando un impacto de crecimiento negativo en el área circundante, independientemente de que no cuenta con los servicios de infraestructura necesarios para su desarrollo (agua potable, drenaje, alcantarillado, alumbrado público, banquetas, carril de desaceleración, entre otros), independientemente de que el frente de la fracción limita la generación de un acceso vehicular adecuado para garantizar la seguridad de vehículos y peatones sobre una vialidad primaria urbana de flujo vehicular continuo, donde no se considera adecuado incidir comercios y servicios de alta y mediana intensidad.”

8. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, no se considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y Servicios (CS), para la Parcela 60 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, con superficie de 3-34-62.30 hectáreas, ubicada en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, con la finalidad de construir en el predio locales comerciales, por lo que no se autoriza la solicitud presentada por el ciudadano Esteban Garduño Chávez, en virtud de que el uso comercial y de servicios propuesto, es contrario a la normatividad de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, dada su incompatibilidad con la zona de Preservación Ecológica de Protección Especial en la que se ubica la parcela en estudio, cuyo objetivo esta enfocado a la sustentabilidad ambiental para contribuir a la prevención, mitigación y control de la contaminación, así como a la protección y restauración del medio ambiente.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1686/2013 de fecha 25 de Marzo de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA al ciudadano Esteban Garduño Chávez, el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y Servicios (CS), para la Parcela 60 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo con superficie de 3-34-62.30 hectáreas, ubicada en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, con la finalidad de construir en el predio locales comerciales, de conformidad con lo señalado en el Considerando 8 del presente Acuerdo así como en el Dictamen Técnico número 051/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la autorización del presente Acuerdo, se publique éste por una sola ocasión en la Gaceta Municipal; publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con ese motivo.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y al ciudadano Esteban Garduño Chávez.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 5 CINCO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 10 DIEZ DE ABRIL DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de abril de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.4.4 tres punto cuatro punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Hacienda del Jacal No. 712, Fraccionamiento El Jacal con superficie de 1,065.00 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para ofrecer dos licenciaturas de rehabilitación física, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
4. Mediante escritos de fecha 28 de agosto y 6 de noviembre de 2012 dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Dr. Faustino Llamas Ibarra Director General del “Instituto de Rehabilitación de Querétaro S.C.”, solicita el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), a Comercio y Servicio (CS) para el lote 63 ubicado en calle Hacienda El Jacal No 712, fraccionamiento El Jacal, con clave catastral 14 01 001 19 077 005 y superficie de 1,065.00 m², en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con el objeto de ampliar las actividades del servicio de educación técnica en fisioterapia a nivel de licenciatura de rehabilitación física, anexo a un local comercial y una clínica médica existente en el predio en estudio, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 341/DAI/2012.
5. Se acredita la propiedad a favor de la C. Martha Macías Díaz Infante de Llamas del predio identificado como lote 63 del Fraccionamiento El Jacal, con superficie de 1,065.00 m², mediante escritura 7,225 de fecha 2 de febrero de 1990, ante la fe del Lic. José Arana Moran, Notario titular de la Notaría Pública Número 14 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en la Partida 37 del Libro 100-A, Tomo III de fecha 24 de enero de 1991.
6. Se formaliza la constitución del “Instituto de Rehabilitación de Querétaro”, Sociedad Civil, mediante escritura Pública 14,364 de fecha 13 de junio de 2002, ante la fe del Lic. Salvador Thomas Landeros, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 19 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Folio para personas morales No. 2154/0001 de fecha 24 de junio de 2002, conformada por la C. Martha Macías Díaz Infante de Llamas y el Dr. Faustino Llamas Ibarra.
7. La Secretaría del Ayuntamiento, recibió Dictamen Técnico con número de folio 045/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Hacienda del Jacal No. 712, Fraccionamiento El Jacal con superficie de 1,065.00 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para ofrecer dos licenciaturas de rehabilitación física, del cual se desprende lo siguiente:

“Antecedentes:

1. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

2. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201204005, en el que determina factible la ratificación de uso de suelo para ubicar en el predio un local comercial, una clínica médica y servicios de educación técnica en fisioterapia, al tratarse de usos permitidos, y como tal han venido operando los tres giros mencionados en el predio, sin embargo la educación a nivel licenciatura, está considerada como prohibida su instalación en zonas habitacionales en la tabla de normatividad de usos que acompaña al Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
3. Los servicios de educación técnica, forman parte de los servicios de capacitación en donde se imparten conocimientos mediante cursos que comprenden entre otros: centros de adiestramiento, perfeccionamiento técnico y/o de capacitación administrativa, los cuales son permitidos en las áreas de servicios de zonas habitacionales, sin embargo dado que se pretende un servicio de educación a nivel superior, dicha actividad no es compatible en zonas habitacionales, ya que por su propia actividad y movilidad que generan se propone incidir su ubicación hacia zonas consideradas como subcentro urbano o en zonas de ubicación especial, independientemente de que para su adecuado funcionamiento requiere de una superficie de terreno adicional y dotación de espacios de estacionamientos al interior del predio a fin de que no se interfiera de manera negativa en la vitalidad urbana y habitacional existente sobre calles locales locales del fraccionamiento.
4. **Zonas Homogéneas:** El Fraccionamiento El Jacal corresponde a un desarrollo con una tipología de vivienda residencial media, en el que predomina el uso habitacional con viviendas desarrolladas en uno y dos niveles, colindante con los fraccionamientos Jardines de la Hacienda. Jardines del Valle, Las Plazas y La Joya, lo que ha inducido a la instalación de actividades de mediana intensidad con incidencia sobre la Avenida Hacienda Grande, Avenida Zaragoza, Paseo Constituyentes y Avenida El Jacal, con conexiones vehiculares y peatonales que han provocado que se establezcan comercios y servicios en diversos sitios, destacando actividades comerciales de tipo básico como misceláneas, papelerías, farmacias y servicios como talleres mecánicos, centros educativos, un templo y diversos predios en los que se han establecido consultorios médicos. Aunado a lo anterior, al oriente del la ubicación del predio en estudio se localiza una zona comercial comprendida por un complejo de salas de cine (Cinepolis), y una zona comercial en el que se ubican tiendas departamentales y de almacenes como Sams Club, y Wall Mart.
La Avenida El Jacal en la que se encuentra el predio en estudio, corresponde a una de las arterias vehiculares principales de la zona, la cual se continúa hacia el Municipio de Corregidora, lo que ha detonado la instalación de comercios y servicios con la instalación de plazas comerciales que albergan negocios de restaurantes, cafeterías, lotes de venta de autos, gimnasios, corporativos de telefonía celular, consultorios médicos, clínicas de rehabilitación y mini súper entre otros.
5. El predio en estudio cuenta con una construcción desarrollada en dos niveles, que alberga las instalaciones de la clínica, un local comercial, y el área que se pretende para los servicios educativos propuestos, sin tener información respecto a la capacidad del alumnado.
6. El promotor presenta un proyecto en el que contemplan los siguientes espacios:
 - ☐ Planta Sótano: Dos aulas, control escolar y laboratorio de fisioterapia.
 - ☐ Planta Baja: Vestíbulo, Cuatro consultorios, consultorio de fisioterapia, área de terapia física, servicios sanitarios, dirección, sala de maestros Áreas de servicios, rampa para camillas.
 - ☐ Plata Alta: Área de administración, cuatro consultorios, biblioteca, 5 habitaciones con baño, rampas para camillas, servicios sanitarios, tres aulas.
7. De acuerdo al reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, para educación a nivel licenciatura, se requiere de una superficie de terreno de 240.00 m² por aula, por lo que considerando que se propone instalar 5 aulas, se requiere de una superficie de 1,200.00 m² para su actividad, siendo que el predio cuenta con una superficie de 1,065.00 M², superficie menor a la requerida por el reglamento, con la consideración de que adicionalmente se ubica una clínica de rehabilitación y un local comercial.
Con el objeto de dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que requiera para su actividad, el promotor presenta un contrato privado de arrendamiento con vigencia de vencimiento al mes de mayo de 2013 para ser utilizado como estacionamiento para la clínica neurológica de Querétaro A.C., en el predio ubicado en calle Hacienda Santa Fe N° 108 del fraccionamiento El Jacal, sin que se defina la capacidad del mismo.
8. A fin de comprobar el impacto social que el uso pretendido pudiera generar en la zona, el promotor presenta un escrito en hoja simple emitido por el Dr. Horacio Durán Bermúdez, ostentándose como presidente del fraccionamiento Jardines de La Hacienda colindante, en el que manifiesta su anuencia para utilizar el predio ubicado en la calle Santa Fe como estacionamiento del instituto de rehabilitación y que se lleve a cabo la carrera de licenciado en terapia física, sin embargo no presenta ninguna consideración respecto a colonos del fraccionamiento El Jacal.
9. De visita al sitio por personal técnico de La Dirección de Desarrollo Urbano se encontró que la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación contando con arroyo aproximado de 8.00 metros, cuatro carriles en contraflujo y un camellón central, teneiendo al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto, además de contar con infraestructura básica como red hidráulica, sanitaria y eléctrica y alumbrado público.
Así mismo se observó que el predio ubicado en calle Hacienda Santa Fe N° 108, no está siendo utilizado para el estacionamiento de vehículos conforme a lo señalado en el antecedente 11 del presente, ocupando la vía pública de la calle Santa Fe para estacionamiento de vehículos de los establecimientos comerciales y de servicios instalados sobre el Boulevard de El Jacal.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable **considera técnicamente No viable, el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), a Comercio y Servicio (CS) para el lote 63 ubicado en calle Hacienda El Jacal No 712, fraccionamiento El Jacal, con clave catastral 14 01 001 19 077 005 y superficie de 1,065.00 m², en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para ampliar las actividades del servicio de educación técnica en fisioterapia a nivel de licenciatura de rehabilitación física, anexo a un local comercial y clínica médica existente.**

Lo anterior en virtud de que el nivel educativo propuesto, al no formar parte de los servicios básicos necesarios de la zona su uso de acuerdo a la normatividad se considera prohibido debido a su incompatibilidad, ya que implica además una movilidad adicional en la zona de estudiantes, misma que no está prevista al ubicarse sobre una vialidad primaria que sirve de conexión a diversos fraccionamientos de la zona y hacia el Municipio de Corregidora, sobre la cual se ha incrementado paulatinamente el paso de vehículos, independientemente de que el predio no cuenta con la superficie mínima requerida para la actividad propuesta de acuerdo al reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, aunado a lo anterior no se cuenta con instalaciones independientes a la clínica de rehabilitación y al local comercial existentes, que permita otorgar servicios adicionales que requieran los alumnos para la actividad educativa propuesta así mismo se carece de la dotación de cajones de estacionamiento requeridos al interior del predio independientemente de que se presente un contrato privado para ser ocupado para estacionamiento de la clínica, mismo que no está siendo ocupado para su actividad actual, lo que no garantiza que a futuro otorgue la función para la que fue propuesto.

8. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, se procede resolver la solicitud de Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Hacienda del Jacal No. 712, Fraccionamiento El Jacal con superficie de 1,065.00 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para ofrecer dos licenciaturas de rehabilitación física, en virtud de que el nivel educativo propuesto, al no formar parte de los servicios básicos necesarios de la zona su uso de acuerdo a la normatividad se considera prohibido debido a su incompatibilidad, ya que implica además una movilidad adicional en la zona de estudiantes, una carga vehicular que no está prevista al ubicarse sobre una vialidad primaria que sirve de conexión hay diversos fraccionamientos de la zona y hacia el Municipio de Corregidora, sobre la cual se ha incrementado paulatinamente el paso de vehículos, independientemente de que el predio no cuenta con la superficie mínima requerida para la actividad propuesta de acuerdo al reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1686/2013 de fecha 25 de Marzo de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA al Dr. Faustino Llamas Ibarra Director General del “Instituto de Rehabilitación de Querétaro S.C.”, el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) y Servicios (H2S) a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Hacienda del Jacal No. 712, Fraccionamiento El Jacal con superficie de 1,065.00 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para ofrecer dos licenciaturas de rehabilitación física.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento a que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la autorización del presente Acuerdo, se publique por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y al Dr. Faustino Llamas Ibarra Director General del “Instituto de Rehabilitación de Querétaro S.C.”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 5 CINCO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 10 DIEZ DE ABRIL DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO 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 23 de abril de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.6.4 tres punto seis punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los presentes, el Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso de Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle de Fray Pedro de Gante N° 91, Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico, para ubicar una escuela de música a nivel licenciatura, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. Que de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
4. Mediante escritos de fecha 14 y 22 de agosto, 25 de octubre y 12 de diciembre de 2012, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada Music City & Audio College, Sociedad Civil, solicita el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso de Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle Pedro de Gante N° 91, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, con el objeto de poder regularizar la ubicación de una escuela de música que pretende ofrecer la educación a nivel licenciatura, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 222/DAI/2012.
5. Se acredita la propiedad del predio ubicado en la Calle de Fray Pedro de Gante n° 91, Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico, a favor de la C. Martha Rosa Parada Gutiérrez, mediante escritura 7,105 de fecha 12 de junio de 2002, pasada ante la fe del Lic. Carlos Altamirano Alcocer, Notario Público Adscrito a la Notaría N° 23 de esta ciudad, la que conforme a los datos de escritura de propiedad, el predio se identifica con la clave catastral 14 01 001 07 040 011 y cuenta con una superficie de 347.50 m².
6. Mediante Escritura Publica numero 63,115 de fecha 24 de octubre de 2012, pasada ante la Fe del Lic. Adolfo Ortega Zarazúa, Notario Publico Adscrito a la Notaria numero 5, de la demarcación notarial de Querétaro, la ciudadana Martha Rosa Parada Gutiérrez otorga al ciudadano David Gómez Oropeza, Director General de Music City & Audio College, Sociedad Civil, Poder para actos de administración y de representación, exclusivamente para el Cambio de Uso de Suelo del predio en estudio.
7. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, recibió Dictamen Técnico con número de folio 033/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso de Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle de Fray Pedro de Gante N° 91, Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico, para ubicar una escuela de música a nivel licenciatura, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. De acuerdo con lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 012/0002, el predio en estudio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
2. Zonas Homogéneas: El fraccionamiento Cimatario corresponde a un desarrollo habitacional de tipo residencial medio, en el que predomina la vivienda unifamiliar con casas habitación desarrolladas en uno y dos niveles, el cual dada su ubicación entre diversas vialidades primarias urbanas y dada su extensión, ha influido para que paulatinamente se establecieran locales con actividades

comerciales y de servicios en diversas áreas, incidiendo sobre la Avenida Luis M. Vega, Fray Pedro de Gante y Fray Sebastián de Aparicio con la existencia de misceláneas, papelerías, tintorerías y florerías, así como oficinas y consultorios, así como sobre las Avenidas Constituyentes y Corregidora sur que albergan actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, en donde podemos observar restaurantes, centros educativos, restaurantes, bancos entre otros, lo que ejerce su influencia en los lotes internos con la modificación paulatina en el uso de casas habitación a oficinas y comercios.

Se hace notar que una sección de la calle de Fray Pedro de Gante que parte de la Avenida Constituyentes a Fray Sebastián de Aparicio, tiene un uso habitacional con densidad de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), sobre el que se han establecido negocios de venta de ropa, venta de comida, venta de equipos de sonido para autos, laboratorios de análisis clínicos, clínica médica, minisuper, misceláneas etc., y en el resto de la vialidad no obstante que tiene uso de suelo habitacional con densidad de 200 hab./ha. (H2), se han establecido actividades como una gestoría, un negocio de impresos, venta de comida y la escuela de música en el predio en estudio.

3. De acuerdo con la normatividad vigente en su momento el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, consideraba viable el establecimiento de academias en el sitio, en base a lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el Dictamen DIC200702091 en el que se determina factible otorgar al predio el uso de servicios, condicionando el giro para ubicar una escuela de música.

4. No obstante lo anterior, posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201107748, en el que se dictamina como prohibido el uso de suelo para educación musical, nivel superior, licenciatura y técnico superior universitario, en virtud de estar considerado el uso pretendido como prohibido de acuerdo a la tabla de normatividad de usos, así como a la superficie del predio, toda vez que se infringen los requerimientos mínimos necesarios establecidos en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro para una unidad de educación superior, ya que se requiere de una superficie mínima de 4,080.00 m² para establecer una institución de educación musical a nivel licenciatura y educación técnico superior, y no cuenta con espacio para dotar de cajones de estacionamiento necesarios para su actividad.

5. Actualmente en el predio en estudio existe una construcción diseñada para casa habitación, adaptada para albergar las instalaciones de la escuela de música que ha venido ofreciendo el servicio desde hace aproximadamente 7 años. Sin embargo el promotor presenta una propuesta de las adaptaciones que se han realizado al inmueble para habilitarlo para las instalaciones de la academia de música, conforme a lo siguiente:

Planta baja: Área de estacionamiento con capacidad para 5 vehículos, Vestíbulo, 3 Salones, Salón de oficinas administrativas.

Planta Alta: 9 Salones, Área de servicios sanitarios.

6. Con la finalidad de dar cumplimiento al número de cajones que requiere el inmueble para funcionar como escuela de música, el promotor presenta un contrato de arrendamiento con vigencia hasta el día 31 de marzo de 2013, respecto al predio ubicado en la esquina que forman la calle Fray Pedro de Gante y Francisco Kino del mismo fraccionamiento y que se localiza en contra esquina del predio en estudio a una distancia aproximada de 20.00 metros, sin que se indique el número de espacios de estacionamiento con que se cuenta en el predio propuesto.

7. El predio tiene acceso a través de la calle Fray Pedro de Gante, vialidad local con sección en su arroyo de aproximadamente 14.00 metros, banquetas de concreto de 1.50 metros de ancho y guarniciones de concreto, vialidad que se ubica en la parte central del fraccionamiento y con comunicación hacia diversas vialidades internas que se interrelacionan a puntos diversos, con actividades heterogéneas de mediana y baja intensidad, con flujo vehicular continuo de mediana velocidad.

8. A fin de evaluar el impacto social que el uso propuesto generaría en la zona, el promotor anexa copia de un escrito en el que se solicita el visto bueno de la Asociación de colonos, sin que se presente la respuesta otorgada por la Asociación señalada.

9. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, observando lo siguiente:

- A. En el predio en estudio se ubica una construcción desarrollada en dos niveles, que alberga las instalaciones de una academia de música, colindando con viviendas unifamiliares en las colindancias inmediatas y en la zona.
- B. El fraccionamiento cuenta con los servicios básicos de infraestructura para su desarrollo como son: red sanitaria, red hidráulica, red eléctrica, en buen estado de conservación con vialidades generadas a base de adoquín de cantera en regular estado de conservación en la mayor parte de sus calles, además de contar con alumbrado público.
- C. En el fraccionamiento se ubican comercios de diversos giros comerciales como misceláneas, papelerías, venta de alimentos, y de servicios como consultorios médicos y despachos de abogados, inmobiliarios, mezclados con viviendas unifamiliares de tipo residencial medio.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la **Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente No Viable el**

cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso de Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle Fray Pedro de Gante N° 91, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, para regularizar la escuela de música a nivel licenciatura ubicada en el predio en estudio.

Lo anterior en virtud de que el predio no cuenta con condiciones físicas, arquitectónicas y de superficie adecuadas para albergar actividades de educación superior, de acuerdo a lo requerido por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, ya que de revisión al proyecto esquemático presentado, no se contaría con los espacios requeridos para la actividad propuesta además de no satisfacer la dotación de cajones de estacionamiento mínimos necesarios al interior del predio de acuerdo al reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro (1 por cada 25.00 m² construidos) toda vez que al interior del predio se contaría únicamente con 5 cajones que corresponde a un 20% de la dotación necesaria para solventar la demanda requerida, presentando un déficit en el cumplimiento al reglamento señalado del 80 %. No obstante de que presenta una propuesta de apoyo para ocupar un predio cercano para satisfacer la demanda de espacios de estacionamiento, el contrato de arrendamiento presentado tiene un vencimiento al día 31 de marzo del presente año, lo que limita su uso hasta la fecha indicada sin que se mencione sobre la posible ampliación del contrato. Aunado a lo anterior, se considera que el uso solicitado implica una mezcla inadecuada de actividades habitacionales con servicios educativos de nivel superior al interior del fraccionamiento, lo que incide en un requerimiento adicional en los servicios de infraestructura para la zona al tratarse de una actividad que por sus características genera un flujo constante de personas y vehículos y que aunado a lo anterior no se cuenta al interior del predio con un área que permita generar el ascenso y descenso de estudiantes que garantice la seguridad de los mismos.”

8. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, no se considera viable el Cambio de Uso de Suelo, para ubicar una escuela de música a nivel licenciatura con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso de Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle de Fray Pedro de Gante número 91, fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico, para ubicar una escuela de música a nivel licenciatura, en virtud de que el predio no cuenta con condiciones físicas, arquitectónicas y de superficie adecuadas para albergar actividades de educación superior, de acuerdo a lo requerido por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, ya que de revisión al proyecto esquemático presentado, no se contaría con los espacios requeridos para la actividad propuesta además de no satisfacer la dotación de cajones de estacionamiento mínimos necesarios al interior del predio de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que no se autoriza a la persona moral denominada Music City & Audio College, Sociedad Civil, el Cambio de Uso de Suelo solicitado.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1686/2013 de fecha 25 de Marzo de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA a la persona moral denominada Music City & Audio College, Sociedad Civil, el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso de Comercio y Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle de Fray Pedro de Gante N° 91, Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico, para ubicar una escuela de música a nivel licenciatura.

Lo anterior de conformidad con lo señalado en el Dictamen Técnico número 033/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, así como por lo expuesto en el Considerando 9 del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento a que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la autorización del presente Acuerdo, se publique por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Órgano de difusión anteriormente señalado.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y al a la persona moral denominada Music City & Audio College, Sociedad Civil, a través de su representante.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 5 CINCO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE ABRIL DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO 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 11 de junio de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.1.2 tres punto uno punto dos del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo relativo a la solicitud para celebrar un contrato de arrendamiento sobre una fracción con superficie de 849.50 m², del predio ubicado en la Carretera a Tlacote Km. 2+000, identificado como Lote 1, Manzana 2, correspondiente al área de donación para equipamiento urbano del Fraccionamiento Hacienda la Gloria, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 153 DE LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCION XII, 31 FRACCIÓN VIII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 93, 94 FRACCION II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. El artículo 153 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, faculta al Municipio de Querétaro a otorgar en arrendamiento terrenos propiedad municipal, siendo competente para resolver el Ayuntamiento de Querétaro, previo estudio y análisis que realice la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública.

3. Mediante escrito dirigido a la Licenciada Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, la persona moral denominada Constructora y Urbanizadora ARA, Sociedad Anónima de Capital Variable; solicita el arrendamiento de una fracción con superficie de 849.50 m², del predio ubicado en Carretera a Tlacote Kilómetro 2+000, identificado como Lote 1, Manzana 2, correspondiente al área de donación para equipamiento urbano del Fraccionamiento Hacienda La Gloria, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con el objeto de dar continuidad a la utilización de las instalaciones de la caseta de ventas de la empresa, misma que ha sido ocupada, desde el año 2007 asunto que se encuentra radicado en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **43/DAI/2012**.

4. El área solicitada en arrendamiento forma parte de las áreas donadas al Municipio de Querétaro, lo que se acredita mediante la escritura pública número 5,339 de fecha 20 de febrero de 2004, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 156643/1 de fecha 30 de abril del 2004, en la que se transmite a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 14,939.00 m². para equipamiento urbano y área verde, por parte de la Empresa Constructora y Urbanizadora ARA, Sociedad Anónima de Capital Variable, por la autorización de la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de “Hacienda La Gloria” en Sesión de Cabildo de fecha 26 de septiembre del 2003.

De acuerdo a los datos de la escritura de propiedad las áreas de donación para equipamiento urbano y áreas verdes del Fraccionamiento Hacienda la Gloria quedaron conformadas de la siguiente manera:

☐ **Para Equipamiento Urbano:** Una superficie de 10,725.39 m², la cual se localiza en el Lote 1 de la Manzana 1 del fraccionamiento.

☐ **Para área verde:** una superficie de 4,213.61 m², la cual se localiza en el Lote 1 de la Manzana 2 del Fraccionamiento.

5. De la solicitud presentada por la persona moral denominada Constructora y Urbanizadora ARA, Sociedad Anónima de Capital Variable; la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/2294/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitiera opinión técnica al respecto, misma que con fecha 16 de mayo de 2013, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, según Dictamen Técnico con número de folio 77/13, relativo al arrendamiento de una fracción con superficie de 849.50 m², del predio ubicado en Carretera a Tlacote Km. 2+000, identificado como Lote 1, Manzana 2, correspondiente al área de donación para equipamiento urbano del fraccionamiento Hacienda La Gloria, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

1. La sociedad denominada “Constructora y Urbanizadora ARA”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Presidente del Consejo de Administración, Ing. Germán Ahumada Russek, otorga mediante instrumento publico número 33,790, de fecha 20 de julio de 2011, pasado ante la fe del Lic. José Víctor Reynoso Pablos, titular de la Notaría Pública número 69 del Estado de México, poder general limitado a favor de los señores Sergio Alberto Zazueta Rivera y Claudia Iliana García Ríos.

2. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 011/000, el fraccionamiento Hacienda La Gloria, en el que se encuentra el predio en estudio, se ubica en zona habitacional que cuenta con una densidad de población de 300 hab./ha. (H3), ubicándose el área ocupada por las instalaciones solicitadas en arrendamiento, dentro de un área considerada como Espacio Abierto (EA).

3. Respecto al área solicitada, previamente y mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 9 de octubre de 2007 se autorizó la celebración de un contrato de comodato entre el municipio y la empresa, sobre una fracción con superficie de 849.50 m², del predio ubicado en la Carretera a Tlacote Km. 2+000 lote 1, manzana 2, para ubicar una caseta de ventas a favor de "Consortio ARA", Sociedad Anónima de Capital de Capital Variable.

Dicha autorización se otorgó en razón de que la empresa llevaría a cabo la promoción para venta de las viviendas del propio fraccionamiento con carácter temporal, quien a cambio lo habilitaría con un edificio para su utilización posterior en servicios de equipamiento urbano que determinará la Administración Municipal.

4. Posteriormente con fecha 14 de noviembre de 2010, el Honorable Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, aprobó otorgar la renovación del contrato de comodato en favor de Constructora y Urbanizadora ARA, Sociedad Anónima de Capital Variable, sobre una fracción con superficie de 849.50 m², del predio ubicado en Carretera a Tlacote Km. 2+000 lote 1, manzana 2, del área de donación para Equipamiento Urbano del fraccionamiento Hacienda La Gloria, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, feneciendo el contrato el 30 de septiembre de 2012, mismo que solicita la empresa modificar para continuar ocupando las instalaciones a través de un contrato de arrendamiento.

5. En lo que respecta al resto del área donada al municipio para equipamiento urbano y áreas verdes del fraccionamiento, se hace notar lo siguiente:

☐ Por Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, el Honorable Ayuntamiento autorizó la donación a favor de la "Asociación Nacional Pro-Superación Personal", Asociación Civil, de una fracción con superficie de 1,000.00 m², del Lote 1, Manzana 2, del Fraccionamiento Hacienda La Gloria, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para actividades de investigación y desarrollo de las técnicas educativas por parte de la asociación.

☐ A través de Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de mayo de 2007, el H. Ayuntamiento Aprobó la donación de una fracción con superficie de 9,725.39 m², del predio Municipal ubicado en la Carretera a Tlacote Km. 2+000, identificado como lote 1, manzana 1, correspondiente al área de donación para equipamiento urbano del fraccionamiento Hacienda La Gloria, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para instalar una bodega de almacenamiento y distribución de desayunos escolares, así como materiales de los distintos programas promovidos por el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF).

☐ Con fecha 21 de julio de 2009, se aprobó el Acuerdo de Cabildo en el que se revoca y se deja sin efectos el Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de mayo de 2007, referido en el punto anterior inmediato, y en el mismo Acuerdo, se aprobó la enajenación de diversos predios propiedad del Municipio de Querétaro, entre los que se encuentra la fracción con superficie de 9,725.39 m² del predio Municipal ubicado en la Carretera a Tlacote Km. 2+000, identificado como lote 1, manzana 1, perteneciente al fraccionamiento Hacienda La Gloria, de lo que de acuerdo con información de la Secretaría de Administración se celebró un contrato de compraventa con un particular.

6. Derivado de los diversos Acuerdos de Cabildo referidos en el punto anteriormente señalado, se observa que actualmente el municipio solamente cuenta con el Lote 1 de la Manzana 2 con superficie de 4,213.61 m², para la dotación de áreas verdes del fraccionamiento, que incluye el área ocupada por la empresa, sin contar con terreno para Equipamiento Urbano, lo que implica un déficit en la dotación de servicios, en una zona que se encuentra con una ocupación mayor al 70% en los lotes destinados para vivienda.

7. El Fraccionamiento Hacienda la Gloria, es un desarrollo habitacional, en el que se generó vivienda de tipo residencial medio, desarrollado a través de macro lotes con proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio, que se comunican mediante una vialidad central y se conecta hacia el norte con la carretera a Tlacote, al sur con macro lotes condominales que promueve la empresa solicitante y al poniente del fraccionamiento con el Fraccionamiento Santa Elena, que cuenta con características similares de infraestructura y urbanización con una densidad de población de 250 hab./ha. (H2.5).

8. De inspección al sitio para conocer las condiciones del predio, se observó que el área solicitada en arrendamiento cuenta con una construcción que contiene los siguientes elementos arquitectónicos:

☐ Área cubierta (planta libre, archivo y sanitarios), ocupada para ventas en una superficie de 134.139 m².

- ☐ Pórtico cubierto en una superficie de 56.661 m².
- ☐ Área de Estacionamiento.
- ☐ Área de jardín al frente y posterior con área de juegos infantiles.

9. El sitio cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, red hidráulica y red eléctrica, la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarnición de concreto y rampa de acceso al área de estacionamiento.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente No Viable el arrendamiento de una fracción con superficie de 849.50 m², del predio ubicado en Carretera a Tlacote Km. 2+000, identificado como Lote 1, Manzana 2, correspondiente al área de donación para equipamiento urbano del fraccionamiento Hacienda La Gloria, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Toda vez que existe un déficit de equipamiento urbano y áreas verdes para atender los requerimientos de servicios para los colonos del fraccionamiento, el cual presenta un alto porcentaje de ocupación, se considera que no se justifica que el inmueble se continúe ocupando para fines particulares, siendo necesario recuperar el inmueble para que pueda ser utilizado para actividades de equipamiento urbano que considere pertinente el Ayuntamiento, en beneficio de los habitantes de la zona y de los colonos del propio fraccionamiento, siendo que la empresa ha aprovechado las instalaciones por un periodo mayor a 5 años, mismo que se considera suficiente para la comercialización del fraccionamiento, debiendo la empresa proporcionar el mantenimiento de las áreas verdes hasta la entrega formal al Municipio, proponiendo que para la entrega de las instalaciones ocupadas, se otorgue al desarrollador un plazo no mayor a seis meses, debiendo entregar las instalaciones para su resguardo, ante la Secretaría de Administración.

6. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3169/2013 de fecha 30 de Mayo de 2013, se remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

7. Una vez realizado la revisión de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten al Ayuntamiento; se considera No Viable el arrendamiento de una fracción con superficie de 849.50 m², del predio ubicado en Carretera a Tlacote Km. 2+000, identificado como Lote 1, Manzana 2, correspondiente al área de donación para equipamiento urbano del fraccionamiento Hacienda La Gloria, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en virtud que de acuerdo al dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, no existe justificación para que el inmueble propiedad municipal, se continúe ocupando para fines y en beneficio de particulares, por lo que no puede considerarse superior, el interés particular del desarrollador enfocado a la comercialización del fraccionamiento, cuando por otra parte, existe la necesidad evidente, que hace necesaria la recuperación del inmueble, para que éste pueda ser utilizado, en beneficio de los habitantes de la zona, considerando que este espacio debe ser destinado a los colonos del propio fraccionamiento, por el déficit de equipamiento urbano que se tienen la zona.

Por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento, se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. NO SE AUTORIZA a la persona moral denominada Constructora y Urbanizadora ARA, Sociedad Anónima de Capital Variable; el arrendamiento de una fracción con superficie de 849.50 m², del predio ubicado en Carretera a Tlacote Kilómetro 2+000, identificado como Lote 1, Manzana 2, correspondiente al área de donación para equipamiento urbano del Fraccionamiento Hacienda La Gloria, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad a lo señalado en el dictamen técnico número 77/13 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, así como en el considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La persona moral denominada Constructora y Urbanizadora ARA, Sociedad Anónima de Capital Variable deberá dar el mantenimiento de las áreas verdes hasta la entrega formal al Municipio, debiendo entregar las áreas ocupadas, en un plazo no mayor a dos meses, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo, entregando las instalaciones para su resguardo, a la Secretaría de Administración.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración dé seguimiento al cumplimiento del presente acuerdo, coordinándose para ello con la persona moral denominada Constructora y Urbanizadora ARA, Sociedad Anónima de Capital Variable para tales efectos, verificando que la entrega se realice a satisfacción del Municipio de Querétaro, y una vez realizado lo anterior, se notifique a la Secretaría del Ayuntamiento.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal con costo al Municipio de Querétaro, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaria de Administración Municipal; y a persona moral denominada Constructora y Urbanizadora ARA, Sociedad Anónima de Capital Variable

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 6 SEIS FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 12 DOCE DE JUNIO DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de julio de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.1.3 tres punto uno punto tres del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el acuerdo por el que No se autoriza la enajenación del Lote 34 de la Manzana IX con superficie de 219.115 m² propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Calle Lago de Chapala esquina con Secretaria de Desarrollo Social, Fraccionamiento Desarrollo San Pablo II Fovissste, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 53 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 30 FRACCION XII, 31 FRACCIÓN VIII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 93, 94 FRACCION II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCION II Y 34 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 poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. El artículo 53 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro establece que en el principio de costo beneficio, se evaluará la conveniencia de la enajenación del bien en términos de utilidad pública, beneficios o ingresos a favor del Municipio, ya sea por la construcción de obras de beneficio colectivo o el incremento al patrimonio municipal.

3. Mediante escrito de fecha 14 de noviembre de 2012, dirigido a la Licenciada Harlette Rodríguez Menéndez; Secretaria del Ayuntamiento, el ciudadano Omar Vega Ferruzca, solicita la enajenación del Lote 34, Manzana IX, con superficie de 219.115 m² propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la Calle Lago de Chapala esquina con Calle Secretaría de Desarrollo Social, Fraccionamiento Desarrollo San Pablo II FOVISSSTE, Delegación Municipal Epigmenio González, en el que el interesado pretende ampliar las instalaciones de su negocio que se encuentra ubicado en el Fraccionamiento Desarrollo San Pablo, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **326/DAI/2012**.

4. Mediante escritura pública 60,950 de fecha 26 de abril de 2012, ante la fe del Licenciado Adolfo Ortega Zarazúa Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 5 de esta demarcación notarial, el ciudadano Omar Vega Ferruzca otorga a favor de Fernando León García, poder especial para pleitos y cobranzas y actos de administración, respecto al predio de su propiedad ubicado en Calle Secretaría de Desarrollo

Social esquina con Calle Lago de Chapala.

5. Se acredita la propiedad del predio a favor del ciudadano Omar Vega Ferruzca, mediante escritura 10,353 de fecha 19 de noviembre de 1998, pasada ante la fe del Licenciado José María Hernández Solís, Notario Titular de la Notaría Pública número 25 de esta Partido Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Folio Real 53323/4 de fecha 25 de febrero de 2000, con superficie de 579.781 m², identificado como Lote 59 de la Manzana VII del fraccionamiento Desarrollo Habitacional San Pablo.

6. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/905/2012 a la Secretaría de Administración, emitiera su opinión técnica respecto de la propiedad del inmueble y la posibilidad de enajenar al interesado el predio en comento, por lo que mediante oficio SA/DAPSI/DABI/061/2013, se remitió la contestación por parte de la Secretaría de Administración, en la que señala que el predio en comento es propiedad municipal correspondiente a las áreas destinadas para equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades del Fraccionamiento San Pablo II FOVISSSTE, en la que se incluye del predio identificado como Lote 34, Manzana IX con superficie de 219.115 m² con la escritura Número 7,698 de fecha 16 de abril de 1998, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Lugo García Pelayo, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 24 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 72428/1 de fecha 14 de diciembre de 1998, por la que se protocoliza la transmisión a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de donación por la autorización para realizar el fraccionamiento referido.

7. De la solicitud presentada por el ciudadano Omar Vega Ferruzca, referida en el punto 3, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/662/2012 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitiera el estudio técnico al respecto, misma que fue enviada bajo el número de folio 089/13, el cual versa sobre la solicitud de enajenación del lote 34, manzana IX con superficie de 219.115 m² propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la Calle Lago de Chapala esquina con Calle Secretaría de Desarrollo Social, Fraccionamiento Desarrollo San Pablo II FOVISSSTE, Delegación Municipal Epigmenio González, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

1. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de La Propiedad el día 22 de abril de 2008 bajo el folio Plan Desarrollo 009/0002; se observó que el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Calle Secretaría de Desarrollo Social Lote 34, Manzana IX, se ubica en un área con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4).

Sin embargo al formar parte de los predios destinados para equipamiento urbano del fraccionamiento, se clasifica como Equipamiento Institucional (EI), el cual está considerado para la dotación de servicios de apoyo para actividades de los colonos del fraccionamiento y zonas colindantes, en cuanto espacios recreativos, deportivos, educativos, culturales, administrativos, de salud, entre otros, debiéndose garantizar la dotación de áreas verdes para el disfrute de los colonos.

2. El Fraccionamiento Desarrollo San Pablo II FOVISSSTE corresponde a un desarrollo con una carácter predominantemente habitacional con vivienda unifamiliar de interés social, albergando al interior del fraccionamiento actividades comerciales de tipo básico, colindando con lotes del fraccionamiento Desarrollo Habitacional San Pablo, promovido por COMEVI, con el que se conecta a través de una vialidad local correspondiente a la calle Lago de Chapala, misma que en la parte posterior colinda con instalaciones del CIDESI, sin que exista una comunicación hacia vialidades primarias, en donde se ubican preferentemente viviendas unifamiliares, por lo que el predio del particular está considerado para uso habitacional, donde no se prevé el desarrollo de comercio de mediana intensidad ya que por su ubicación y superficie el predio actual del propietario sería suficiente para actividades de comercio y servicio básico, lo que podría generar una movilidad inadecuada en la zona.

3. Habiendo realizado inspección al sitio se observó que el predio se encuentra libre de construcción, contando con banquetas y guarnición de concreto al frente del predio, en donde el arroyo vial se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, y la zona cuenta con servicios como red sanitaria, red hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público. De igual manera se observa que faltan espacios habilitados para áreas verdes de apoyo a actividades de los colonos.

Opinión técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente No Viable la enajenación del lote 34, manzana IX con superficie de 219.115 m² propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la calle Lago de Chapala esquina con calle Secretaría de Desarrollo Social, Fraccionamiento Desarrollo San Pablo II FOVISSSTE, Delegación Municipal Epigmenio González, para incorporarse al predio colindante propiedad del ciudadano Omar Vega Ferruzca.

Lo anterior dado que el predio solicitado en adquisición forma parte de las áreas propuestas para la dotación de los servicios de equipamiento urbano para fortalecer los servicios recreativos, deportivos y de áreas verdes, para los habitantes tanto del fraccionamiento al que pertenece como al Fraccionamiento Desarrollo Habitacional San Pablo colindante, en un sitio con un déficit de dichos servicios como han manifestado los colonos en diversas ocasiones y que al tratarse de predios de dominio público que deben servir para una actividad en beneficio de los vecinos y no con fines particulares, su enajenación provocaría que otros sitios de la ciudad se realizaran peticiones similares,

con la pérdida subsecuente de espacios para equipamiento básico, independientemente de que con su adquisición el solicitante pretende ampliar la actividad comercial que genera al interior de su propiedad, que al estar ubicado sobre una calle local y con uso habitacional no sería permitida, lo que generaría actividades de mediana intensidad inadecuadas para la zona, por lo que no se justificaría su venta.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3869/2013 de fecha 26 de Junio de 2013, se remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten al Honorable Ayuntamiento; se considera No Viable la enajenación del lote 34, manzana IX con superficie de 219.115 m² propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la calle Lago de Chapala esquina con calle Secretaría de Desarrollo Social, Fraccionamiento Desarrollo San Pablo II FOVISSSTE, Delegación Municipal Epigmenio González, para incorporarse al predio colindante propiedad del ciudadano Omar Vega Ferruzca, toda vez que el predio propiedad del Municipio de Querétaro solicitado en adquisición forma parte de las áreas propuestas para la dotación de los servicios de equipamiento urbano para fortalecer los servicios recreativos, deportivos y de áreas verdes, para los habitantes, considerando además que existe un déficit de dichos servicios que al tratarse de predios de dominio público que deben servir para una actividad en beneficio de los vecinos y no con fines particulares, su enajenación provocaría que otros sitios de la ciudad se realizaran peticiones similares, con la pérdida subsecuente de espacios para equipamiento básico, por lo que no se justificaría su venta.

Por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento, se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA al ciudadano Omar Vega Ferruzca, la enajenación del lote 34, manzana IX con superficie de 219.115 m² propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la Calle Lago de Chapala esquina con Calle Secretaría de Desarrollo Social, Fraccionamiento Desarrollo San Pablo II FOVISSSTE, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con el estudio técnico número 089/13, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al ciudadano Omar Vega Ferruzca.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN CINCO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 10 DIEZ DE JULIO DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de mayo de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.5.1 tres punto cinco punto uno del Orden del día, aprobó por Unanimidad de Votos, el Acuerdo relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con Densidad de 400 hab/ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 128 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo con superficie de 62,524.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González., el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica, patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.
4. Mediante escrito presentado por la persona moral denominada Inmobiliaria y Arrendadora Heliza, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal, solicita a la Licenciada Harlette Rodríguez Meníndez, Secretaria del Ayuntamiento, el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con Densidad de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 128 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo con superficie de 62,524.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **192/DAI/2011**.
5. Mediante Escritura Pública Número 4,872 de fecha 13 de febrero de 1984, pasada ante la fe de la Licenciada Josefina Pérez Contreras, Titular de la Notaría Pública Número 59 de la Ciudad Obregón Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Obregón, del Estado de Sonora, bajo el número 130213 de la sección V, Volumen 189 de fecha 3 de mayo de 1984, se constituyó la Sociedad Mercantil denominada “Inmobiliaria y Arrendadora Heliza”, Sociedad Anónima de Capital Variable.
6. A través del Testimonio de Escritura Pública número 57,648 de fecha 6 de diciembre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Carlos Alejandro Durán Loera, Notario Público Titular de la Notaría número 11, del Distrito Federal, la persona moral denominada Inmobiliaria Heliza”, Sociedad Anónima de Capital Variable otorga un poder general para actos de dominio sin limitación alguna, conforme al tercer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos o concordantes en el Código Civil Federal y en los Códigos Civiles de los demás estados en la República Mexicana, a favor del ciudadano Francisco José Ibarra Fariña.
7. Se acredita la propiedad de la Parcela 128 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo a favor de “Inmobiliaria y Arrendadora Heliza”, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura pública número 7,420 de fecha 28 de marzo de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Gil Mendoza Pichardo, Notario Titular de la Notaría Número 11 de la demarcación notarial de San Juan del Río, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de registro 288510.
8. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la **opinión técnico con Número de folio 58/13**, signado por el Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal, el cual versa sobre la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con densidad de 400 hab/ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 128 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo con superficie de 62,524.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:
 1. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en

el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio Plan Desarrollo 009/0002, se observa que la parcela en estudio cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).

2. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el informe de uso de suelo IUS201101506, de fecha 2 de marzo de 2011, en el que se le informa al solicitante que se determina no viable destinar el predio a Comercio y/o Servicio, al ser dicho uso prohibido en zonas con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), de acuerdo con lo señalado en la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana.
3. **Contexto Urbano:** El predio en estudio colinda al oriente con el Fraccionamiento de tipo popular Villas Fontana, sin conexión vial hacia dicho desarrollo, y en las colindancias norte, sur y poniente colinda con parcelas del Ejido San Pablo las cuales están destinadas para el Uso de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE), sin embargo al poniente de la Parcela en Estudio se han desarrollado diversos asentamientos humanos irregulares con construcciones aisladas y que se comunica a través de caminos interparcelarios desarrollados a nivel de terracería y sin servicios de infraestructura hacia el poniente con la zona de El Salitre, pasando por calles del Asentamiento Humano denominado Altos del Salitre recientemente regularizado por el Ayuntamiento de Querétaro, mismas que no cuentan con una sección adecuada para el paso de flujos vehiculares y peatonales de mediana intensidad y al oriente hacia la Avenida Sombrerete donde se ubican los Fraccionamientos Unidad Nacional, El Vergel y Lomas de San Pedrito Peñuelas con densidad de población de 300 a 400 hab./ha.
4. Con el objeto de conocer las características físicas del predio en estudio, así como la información proporcionada por la Dirección de Ecología y de consulta al Sistema de Información Geográfica para la Gestión Ambiental referente a la poligonal en estudio, se encontró lo siguiente:

Geología: La parcela 128 Z-1 P1/1 se caracteriza por ser de origen volcánico, con presencia de tobas ácidas del Terciario Superior. No existen fallas en el predio.

Topografía y pendiente: La topografía de la zona muestra a una ladera con un rango altitudinal de entre los 1,965 a 1,980 msnm. Parte de este desnivel no es por cuestiones naturales de la pendiente, si no por los taludes que se derivaron de las excavaciones para la extracción de material.

La pendiente del área de estudio en general es menor a 15° (con un gradiente desde 2 o 3° en su parte central, hasta más de 10° en la mayor parte del terreno), aunque hay taludes de más de 50°, llegando incluso en algunas partes a superar los 60°.

Clima: De acuerdo a la clasificación de Köppen modificado por García, INEGI 1986, se encuentra ubicada en BS1hw (semicálido semiseco).

Edafología: El área de estudio se caracteriza por tener un suelo vertisol pélico. Si bien el material original lo constituyen sedimentos con una elevada proporción de arcillas o productos de alteración de rocas que las generen, las características naturales del suelo se han visto modificadas por la presencia del banco de material, lo cual es evidente por el material de relleno que se puede encontrar.

Presencia de fallas u otros factores de riesgo natural: Existe un factor de riesgo inherente a la presencia del banco de material y la inestabilidad de los taludes.

Hidrología superficial: El área de estudio se localiza dentro de la región hidrológica No.12 Lerma-Santiago, cuenca La Laja y Microcuenca San José El Alto.

No existen escurrimientos directamente en el predio, aunque en su costado poniente se inicia uno que drena hacia el Valle de Querétaro. Existen algunos bordos a escasa distancia del área de estudio, aunque no inciden en él, debido a que se ubican a menor altitud.

Hidrología subterránea: Ubicada sobre el Acuífero del Valle de Querétaro, el área de estudio reporta una tasa de infiltración muy baja (menor a 10 mm/año), en parte por el proceso de transformación y compactación del suelo que ha sucedido en el sitio.

Uso de suelo y vegetación: El uso de suelo de la zona en general es de un matorral subtropical muy degradado, donde actualmente solo predominan pastizales inducidos y vegetación propia de disturbio (tabaquillo). Se ubicó un ejemplar de eucalipto (*Eucaliptus spp*) en su límite sur, y algunos retoños de huisache (*Acacia farnesiana*).

Biodiversidad: En la parcela de estudio 128 Z-1 P1/1, muestra que la presencia de biodiversidad es prácticamente nula, ya que está muy perturbada. La fauna que pudiera existir más bien se trataría de animales urbanos como gatos, perros o ratas y ocasionalmente algunas aves y mamíferos pequeños.

Áreas naturales protegidas, de conservación o cañadas: El área de estudio no se localiza dentro de un Área Natural Protegida.

Factores de riesgo químico o sanitario: Existe un riesgo sanitario detectado para la zona, debido a que es utilizado como basurero y para tirar escombro.

5. **Infraestructura:** La zona en que se ubica la Parcela en estudio no cuenta con un sistema de conducción de agua potable y alcantarillado, con líneas de energía eléctrica cercanas, sin más dotación de servicios al tratarse de una zona no prevista para incorporación a la estructura urbana, teniendo la cobertura más cercana de servicios hacia el sureste en la comunidad de El Salitre y hacia el poniente sobre la Avenida Cerro del Sombrero que da acceso a lotes con que colinda al oriente la parcela en estudio.
6. **Vialidades:** El acceso hacia el sitio se da a través de caminos vecinales o interparcelarios sin que se tenga prevista ninguna vialidad proyectada para incorporación de la zona a la estructura urbana de la ciudad, siendo la vialidad más cercana la Avenida Cerro del Sombrero, por lo que no se considera adecuado el promover el crecimiento urbano de la zona hasta en tanto se cuente con un esquema vial que considere vialidades con sección y urbanización suficientes para soportar el paso intensivo de personas y vehículos.
7. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano municipal llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer sus condiciones actuales del predio, observando que al interior de la Parcela se cuenta con vegetación a nivel de arbustos y matorrales, encontrándose en una sección limitada a base de malla ciclónica, así mismo se detectó escombro en una parte al interior de la Parcela, la cual presenta un desnivel generado de oriente a poniente y de sur a norte, en donde el acceso a la Parcela se genera a través de caminos interparcelarios desarrollados a base de terracería que se conectan al oriente a una distancia aproximada de 250 metros con la vialidad denominada Cerro del Sombrero.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, La Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente No Viable, el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con Densidad de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 128 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo con superficie de 62,524.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior en virtud de que el uso propuesto es contrario a la normatividad de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, dada su incompatibilidad con la zona de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE), en la que se ubica la Parcela en estudio; debido a sus características del medio natural y de suelo, y al encontrarse en una zona que no se tiene prevista para su incorporación a usos urbanos, por lo que su autorización detonaría un crecimiento inadecuado de asentamientos humanos en un área considerada para preservación, situación que se debe controlar a fin de preservar las áreas de preservación que aun quedan sin desarrollar en la zona, de acuerdo a lo propuesto en el Plan Municipal 2012 – 2015, en el que se considera una sustentabilidad ambiental, en donde el objetivo se enfoca a contribuir a la prevención, mitigación y control de la contaminación, así como a la protección y restauración del medio ambiente. Por lo que las actividades urbanas, económicas y sociales deben ser articuladas y no seccionadas ni aisladas.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2723/2013 de fecha 08 de mayo de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.
9. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, considera No Viable la solicitud del Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con densidad de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 128 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo con superficie de 62,524.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González, por lo que no se autoriza a la Persona Moral denominada “Inmobiliaria y Arrendadora Heliza”, Sociedad Anónima de Capital Variable, el cambio de uso de suelo solicitado, dada su incompatibilidad con la zona de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE) existe un riesgo sanitario detectado para la zona, debido a que es utilizado como basurero y para tirar escombro, y al encontrarse en una zona que no tiene prevista para su incorporación usos urbanos, en virtud que con su autorización se provocaría una ocupación del suelo con un efecto desagregado, generando un impacto de crecimiento negativo en la zona.

Por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con densidad de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 128 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo con superficie de 62,524.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior de conformidad con lo señalado en la opinión técnica con número de Folio 058/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, dada su incompatibilidad con la zona de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE) y al encontrarse en una zona que no tiene prevista para su incorporación usos urbanos, en virtud de que con su autorización se provocaría una ocupación del suelo con un efecto desagregado, generando un impacto de crecimiento negativo en la zona.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento para que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, se publique el presente por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y a la persona moral denominada “Inmobiliaria y Arrendadora Heliza”, Sociedad Anónima de Capital Variable”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 6 SEIS FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 15 QUINCE DE MAYO DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de julio de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.1.2 tres punto uno punto dos del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que No se autoriza la permuta de 4 predios propiedad de Hacienda El Campanario Sociedad Anónima de Capital Variable que en conjunto conforman una superficie de 19,204.657 M², por el predio municipal con superficie de 7,397.50 m², ubicado en Avenida Paseo de la Reforma sin número, Fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro del que se solicita la superficie de 4,844.22 m² que actualmente se utiliza como cancha deportiva de futbol, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2212 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERETARO, 28 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERETARO; 30 FRACCION XII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 93, 94 FRACCION II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCION II Y 34 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 poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. El artículo 2212 del Código Civil del Estado de Querétaro, establece que la permuta es un contrato por el cual, cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra, así mismo el Artículo 28 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, establece que los bienes inmuebles propiedad del Municipio, podrán ser objeto de permuta cuando se cambie una cosa por otra o el valor en dinero sea inferior al de la cosa, previa autorización del Ayuntamiento, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

3. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 23 de marzo de 2012, la persona moral denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, solicita permutar cuatro predios de su propiedad que en conjunto conforman una superficie de 19,204.657 metros cuadrados, proponiendo como terreno a permutar el predio ubicado en Paseo de la Reforma s/n, en el Fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro, actualmente utilizado como cancha de futbol, con superficie de 4,844.220 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 21 571 051, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento expediente número **140/DAI/2012**.

4. La persona moral Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad de los predios que pretende permutar, mediante escritura pública número 19.838, de fecha 13 de septiembre de 1991, ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz

Martínez, Notario Público número 5 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Partida 282, Libro 101 A, Tomo XXXI, Sección Primera, en la que se acredita la fusión de predios que conforman la zona que se conocen como "Hacienda El Campanario".

De acuerdo a la información proporcionada por el solicitante, las fracciones que pretende otorgar en permuta al municipio cuentan con las siguientes superficies:

Predio	Superficie
Predio 1; Fracción 1	7,581.710 m ²
Predio 2; Fracción 23	6,529.458 m ²
Predio 3; Fracción 14	3,994.95 m ²
Predio 3 ^a ; Servidumbre de paso (Continuación de calle Asteroides)	1,098.539 m ²
Total	19,204.657 m²

5. Mediante Escritura Pública 77,525 de fecha 13 de mayo de 2011, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 7 de esta demarcación notarial, se protocoliza el acta de la Sesión Extraordinaria del Consejo de Administración de la Sociedad denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que designa como Director General de dicha persona moral al Ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs en la que se otorga a su favor, poder general judicial para pleitos y cobranzas, actos de administración, representación legal y patronal de la sociedad, con facultades para delegar total o parcialmente las facultades conferidas.

6. Con el objeto de dar trámite a la solicitud de permuta de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio identificado como SAY/DAI/1144/2012 a la Secretaría de Administración, a fin de que informara si el predio solicitado forma parte del acervo inmobiliario municipal y, en su caso, manifestara su opinión sobre la viabilidad de lo solicitado, emitiéndose respuesta mediante el oficio SA/DAPSI/DABI/280/2012, en el cual se informa que el predio solicitado en permuta es propiedad municipal, remitiendo para tal efecto el testimonio de escritura pública número 22,595 de fecha 11 de julio de 1997, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Zepeda Guerra Notario Adscrito a la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 52594/2 de fecha 11 de junio de 1998, especificando que el predio cuenta con una superficie total de 7,397.50 m², y no de 4,844.220 m² como lo refiere el solicitante y que actualmente se utiliza como cancha deportiva de fútbol, delimitada en su perímetro por una malla, a excepción de una fracción ubicada al oriente que sirve como una franja de protección entre la cancha deportiva y el canal de aguas pluviales que pasa en la parte sur del predio, colindando con la Unidad de Transferencia que opera la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, quien ocupa una fracción del predio para oficinas administrativas, señalando que los predios que el solicitante propone en permuta al Municipio de Querétaro, no serían de utilidad para éste, por no ser aptos para destinarlos a proyectos sociales

7. Así mismo, la Secretaría del Ayuntamiento mediante los oficios números SAY/905/2013 y SAY/1396/2013, solicitó a la Secretaría de Obras Públicas Municipales y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, respectivamente, emitieran opinión al respecto; el Secretario de Obras Públicas Municipales mediante oficio SOPM/0232/2012 informa que no es procedente llevar a cabo dicha permuta ya que los predios propuestos por el solicitante están siendo ocupados por particulares; finalmente el Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal emitió opinión técnica con número de folio 078/13 desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

- De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, los predios que son motivo del presente estudio, cuentan con los siguientes usos:

A.- Predios propiedad de Hacienda El Campanario Sociedad Anónima de Capital Variable:

- ☐ **Predio 1**, Fracción 1: Conformada por tres fracciones de las que una superficie de 2,485.848 m², está integrada a la estructura vial de acceso al Fraccionamiento Rancho San Antonio y predios propiedad de la empresa, una superficie de 2,865.14 m² se ubica en área destinada a Equipamiento Especial (EE), ocupada parcialmente para la dotación de estacionamiento del templo de la Parroquia de Santa Teresa del Niño Jesús colindante, y una superficie de 2,230.722 m², ubicada al sur y que cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).
- ☐ **Predio 2**, Fracción 23: Fracción con superficie aproximada de 843.115 m² se considera como vialidad que se comunica con la Calle Asteroides y sirve de acceso al resto del predio, y fracción con superficie de 5,686.343 m², cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) ubicada en la parte posterior de viviendas del Fraccionamiento Rancho San Antonio.
- ☐ **Predio 3**, Fracción 14: Fracción con superficie de 2,051.46 m², cuenta con uso de suelo de Preservación

Ecológica Agrícola (PEA) y corresponde a una servidumbre de paso a nivel de terracería que comunica hacia la Calle Asteroides y que da frente al Instituto Thomas Jefferson, desarrollada al interior del predio propiedad de la empresa, y al predio de que forma parte de la cañada de Bolaños, que administra el Fideicomiso Queretano para la conservación del medio ambiente (FIQMA), ubicado al noreste.

- **Predio 3^a**; Servidumbre de paso (Continuación de Calle Asteroides); Fracción con superficie de 1,943.49 m², que cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE). Forma parte de la servidumbre de paso que se comunica con la Calle Asteroides y que da acceso al Instituto Thomas Jefferson, habilitada con pavimento a base de asfalto.

B.- Predio propiedad del Municipio de Querétaro:

- Cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA) en la totalidad de su superficie, y actualmente es ocupado para equipamiento deportivo con una cancha de fútbol.

2. Resumiendo los usos actuales de los predios que son propiedad de la empresa Hacienda El Campanario S.A. de C.V., se tiene lo siguiente:

Predio	Fracción	Uso Actual	Observaciones
Predio 1	Fracción I	Área de estacionamiento del templo de la Parroquia de Santa Teresa del Niño Jesús.	La parroquia es propiedad particular, quien deberá dotar del estacionamiento que requiere para su actividad, sobre la que el Municipio no tiene injerencia alguna.
	Afectación A	Vialidad de acceso al fraccionamiento Rancho San Antonio y predios de la empresa Hacienda El Campanario S.A.	El fraccionamiento Rancho San Antonio fue desarrollado por INDECO, siendo ampliada la sección de la vialidad para dar acceso a predios de Hacienda El Campanario, no contando con información sobre la participación del municipio en su construcción.
	Afectación B	Plaza y área jardinada ubicada al frente del templo de la Parroquia de Santa Teresa del Niño Jesús.	Corresponde a un área que sirve como atrio para la parroquia al interior de una propiedad privada, su mantenimiento corresponde otorgarlo al propietario.
	Afectación C	Construcciones que forman parte del templo de la Parroquia de Santa Teresa del Niño Jesús.	Corresponden a construcciones que forman parte de las instalaciones de la parroquia, sobre la que el Municipio no tiene injerencia alguna.
Predio 2	Fracción 23	Una sección corresponde a una servidumbre de paso que sirve de acceso resto del área propuesta en permuta y que corresponde a un predio sin desarrollar con pendiente de 15° y 20° grados.	El acceso al área útil del predio es a través de una servidumbre paso propuesta, que al ubicarse en la parte posterior de lotes del fraccionamiento Rancho San Antonio, se considera desagregada de de las zonas habitacionales que requieren de equipamiento urbano y que por sus condiciones topográficas limita su utilización para la posible reubicación de la cancha de fut bol, independientemente de que no cuenta con las dimensiones adecuadas para dicho fin.
Predio 3	Fracción 14	Servidumbre de paso que da acceso al Instituto Thomas Jefferson desarrollado al interior del predio de la empresa y a la zona de la cañada de Bolaños administrado por el Fideicomiso Queretano para la conservación del medio ambiente (FIQMA).	La servidumbre de paso sirve además para accesar a un área ocupada por instalaciones de la CEA, la cual no cuenta con servicios de infraestructura como vía pública, al tener su arroyo a nivel de terracería, sin banquetas y sin alumbrado.
Predio 3a	Servidumbre de paso	Servidumbre de paso al interior del predio, que da acceso al Instituto Thomas Jefferson y que se comunica con la calle Asteroides.	No forma parte de las obras prioritarias para el municipio, al dar acceso a un lote particular.

3. Respecto al predio propiedad del Municipio de Querétaro solicitado en permuta, tiene acceso por la Avenida Paseo de la Reforma, siendo ocupado por las instalaciones de una cancha deportiva de fútbol, misma que da servicio de recreación y de fomento al deporte a habitantes de Rancho San Antonio, Bolaños y zonas aledañas, y que fue habilitada por el municipio con el objeto de atender la demanda por el déficit del servicio en beneficio de los colonos de la zona, delimitado en su perímetro por una malla, a excepción de una fracción ubicada al oriente que sirve como una franja de protección entre la cancha deportiva y el canal de aguas pluviales que pasa en la parte sur del predio. Dicho predio colinda con la Unidad de Transferencia que opera la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, quien ocupa una fracción del predio con oficinas administrativas.

La cancha deportiva forma parte de los elementos de apoyo para realizar actividades deportivas, y que contribuyen al esparcimiento de los colonos de la zona, el cual tiene una cobertura amplia, al propiciar la interacción con grupos de otras zonas de la ciudad, por lo que se considera que de reubicarse se generará un impacto social negativo, considerando además que el sitio actual fue propuesto por diversas organizaciones deportivas, considerando que el predio propuesto para su reubicación no cuenta con las condiciones de ubicación y superficie adecuadas para continuar otorgando la actividad deportiva y de recreación actual, además de estar fuera de la zona de influencia.

4. El fraccionamiento Hacienda el Campanario, corresponde a un desarrollo habitacional, comercial y de servicios, que cuenta con una unidad condominal para vivienda residencial tipo campestre al oriente, con una zona comercial y de servicios en lotes al frente del desarrollo, comunicándose a través de la Avenida Hacienda El Campanario. Sin embargo al noroeste y con un acceso independiente se comunica con vialidades de la colonia Bolaños y del Fraccionamiento Rancho San Antonio, en la zona más baja del desarrollo, en donde el promotor cuenta con predios que no están integrados al fraccionamiento, dadas sus condiciones físicas con el resto del desarrollo, y que actualmente se encuentran ocupados por el templo, una plaza de acceso al templo, el instituto educativo, un área de infraestructura de la Comisión Estatal de Aguas, así como de las áreas propuestas y servidumbres de paso propuestos en permuta.
5. Se hace notar que la Secretaría de Administración a través del oficio SA/DAPSI/DABI/280/2012, considera que los predios propiedad que el solicitante propone en permuta al Municipio de Querétaro, no serían de utilidad para el Municipio, por no ser aptos para destinarlos a proyectos sociales, así mismo destaca que el predio propiedad del Municipio de Querétaro actualmente es utilizado como cancha de fútbol.
6. Así mismo, el Arquitecto Gerardo Vega González; Secretario de Obras Públicas del Municipio de Querétaro, informa a la Licenciada Harlette Rodríguez Menéndez; Secretaria del Ayuntamiento, que considera que no es procedente llevar a cabo la permuta propuesta ya que los predios propuestos por el solicitante están siendo ocupados por particulares, lo que convierte el asunto en un tema “entre particulares”.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente No Viable permutar 4 predios propiedad de la empresa denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, que en conjunto conforman una superficie de 19,204.657 m², por el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida Paseo de La Reforma s/n. Fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro identificado con clave catastral 14 01 001 21 571 051, con superficie de 7,397.50 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Toda vez que el predio propiedad del Municipio de Querétaro solicitado en permuta cumple una función importante de recreación, esparcimiento, convivencia social y fomento al deporte de los habitantes de la zona, con una cobertura en beneficio de diversos sectores de la población, dada su accesibilidad para los usuarios y déficit de instalaciones deportivas en la zona, por lo que se considera necesario conservar dicho predio a fin de que siga cumpliendo la función social que ha venido prestando por más de 10 años.

Lo anterior independientemente de que no se considera prioritario para el Municipio la adquisición de los predios propuestos por el promotor, al dar servicio a actividades particulares o bien de vialidades y servidumbres de paso que sirven de acceso a instalaciones y predios al interior del desarrollo como son el Instituto Thomas Jefferson, una parroquia e instalaciones de la Comisión Estatal de Aguas, que se integraron a vialidades desarrolladas dentro del Fraccionamiento Rancho San Antonio, donde la habilitación y mantenimiento de las servidumbres de paso correspondería proporcionarla al Municipio, lo que implica utilización de recursos para atención de actividades de particulares.

Así mismo la Fracción 23 propuesta para la posible reubicación de la cancha deportiva, carece de infraestructura y servicios, además de no contar con las condiciones de superficie, dimensiones, topografía y accesibilidad adecuadas para atender la demanda dicha actividad, lo que limita la posibilidad de generar proyectos que brinden un servicio eficiente a los habitantes de la zona.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3869/2013 de fecha 26 de junio de 2013, se remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten al Honorable Ayuntamiento; se considera No Viable la permuta de los predios propiedad de la empresa denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, por el predio propiedad municipal ubicado en Avenida Paseo de la Reforma s/n. Fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro identificado con clave catastral 14 01 001 21 571 051, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, ya que dicho inmueble tiene un fin eminentemente social, al cumplir una función importante de recreación, esparcimiento, convivencia social y fomento al deporte, en beneficio de diversos sectores de la población, ya que de acuerdo a la información proporcionada por la Secretaría de Administración, el predio propiedad municipal cuenta con una superficie de 7,397.50 m2, del cual, conforme a la solicitud de la persona moral denominada Hacienda El Campanario Sociedad Anónima de Capital Variable, se requiere de una superficie de 4,844.220 m2, que actualmente se utiliza como cancha deportiva de futbol, la cual da servicio de recreación y de fomento al deporte a los habitantes de Rancho San Antonio, Bolaños y zonas aledañas, y que fue habilitada por el municipio con el objeto de atender la demanda por el déficit del servicio en beneficio de los colonos de la zona, formando parte de los elementos de apoyo para realizar actividades deportivas, y que contribuyen al esparcimiento de los habitantes, teniendo una cobertura amplia, al propiciar la integración de los jóvenes en actividades deportivas, por lo que se considera que de permutarse dicho predio se generará un impacto social negativo, aunado a que de acuerdo a las opiniones técnicas vertidas por las Secretarías de Administración y Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría de Obras Publicas no se considera prioritario para el Municipio la adquisición de los predios propuestos en permuta por el promotor en los que actualmente se desarrollan actividades propias de cada una de las construcciones ahí existentes.

Por Unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento, se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA la permuta solicitada por la persona moral denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto de 4 predios de su propiedad y que en conjunto conforman una superficie de 19,204.657 m², por el predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida Paseo de la Reforma s/n. Fraccionamiento Parques Residenciales de Querétaro identificado con clave catastral 14 01 001 21 571 051, con superficie de 7,397.50 m2, del cual, se solicita en permuta una superficie de 4,844.220 m2, que actualmente se utiliza como cancha deportiva de futbol, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, en la inteligencia de que dicha publicación en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exenta del pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a persona moral denominada Hacienda El Campanario Sociedad Anónima de Capital Variable.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN SIETE FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 10 DIEZ DE JULIO DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO 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 06 de agosto de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.5.10 tres punto cinco punto diez del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los presentes, el Acuerdo relativo a la solicitud de cambio de uso de suelo de espacio abierto (EA) a uso comercial y servicios (CS) para tres predios ubicados en la gasa de incorporación del Boulevard Bernardo Quintana hacia la Avenida Constituyentes del Fraccionamiento Vista Hermosa, con superficie total de 5,162.00 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:-

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

4. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, los ciudadanos Myriam Muñoz Sánchez, Alfonso Sánchez Soto y Ma. del Consuelo Sánchez Zamudio, solicitan el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS) para tres predios ubicados en la gasa de incorporación del Boulevard Bernardo Quintana hacia la Avenida Constituyentes del Fraccionamiento Vista Hermosa, con superficie total de 5,162.00 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **154/DAI/2011**, con la finalidad de estar en posibilidad de desarrollar en la poligonal conformada por los predios en estudio, una plaza comercial con 31 locales comerciales y/o de servicios

5. Mediante la Escritura Pública número 7,334 de fecha 5 de abril de 1982, pasada ante la Fe del Licenciado Adolfo Ortega Zarazua, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 5, de esta Ciudad, se acredita la propiedad de una fracción de un predio identificado con la clave catastral 14 01 001 16 005 003, ubicado en el Fraccionamiento Vista Hermosa a favor de la ciudadana María del Consuelo Sánchez Zamudio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo la partida 245, tomo IV del Libro 93-A de fecha 15 de marzo de 1984.

De acuerdo con los datos de escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 2,600.00 m²

6. A través de la Escritura Pública número 39,275 de fecha 20 de septiembre de 2001, pasada ante la Fe del Licenciado Adolfo Ortega Zarazua, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 5, de esta Ciudad, se acredita la propiedad del predio identificado con la clave catastral 14 01 001 16 005 002, ubicado en el Fraccionamiento Vista Hermosa a favor de la C. Myriam Muñoz Sánchez, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Folio Real 116031/2 de fecha 6 de febrero de 2002.

De acuerdo con los datos de escritura de propiedad, el predio referido cuenta con una superficie de 1,250.00 m².

7. Por medio de la Escritura Pública número 41,199 de fecha 29 de enero de 2003, pasada ante la Fe del Licenciado Adolfo Ortega Zarazua, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 5, de esta Ciudad, se acredita la propiedad del predio identificado con la clave catastral 14 01 001 16 005 001, ubicado en el Fraccionamiento Vista Hermosa a favor del ciudadano Alfonso Sánchez Soto, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Folio Real 117960/4 de fecha 25 de noviembre de 2003.

De acuerdo con los datos de escritura de propiedad, el predio en estudio cuenta con una superficie de 1,312.00 m².

8. De la petición realizada por los ciudadanos Myriam Muñoz Sánchez, Alfonso Sánchez Soto y Ma. del Consuelo Sánchez, se solicitó mediante oficio SAY/674/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue enviada bajo el número de Folio 103/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la Solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS) para tres predios ubicados en la gasa de incorporación del Boulevard Bernardo Quintana hacia la Avenida Constituyentes del Fraccionamiento Vista Hermosa, con superficie total de 5,162.00 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, del cual se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la poligonal conformada por los tres predios que son motivo del presente estudio, cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).
2. El Fraccionamiento Vista Hermosa corresponde a un desarrollo de tipo residencial, colindante con el Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, donde se encuentran al oriente y norte los fraccionamientos Cuesta Bonita, Vista Dorada y Loma Dorada, con densidades de población de 200 hab./ha. (H2) y características de construcción similares, ubicando desarrollos de tipo comercial y de servicios de mediana y alta intensidad en lotes con frente al Boulevard Bernardo Quintana del fraccionamiento Los Arcos.
3. En lo que respecta al predio, corresponde a un lote de reserva que fue inicialmente transmitido a favor de Gobierno del Estado, el cual permutó a un particular quien posteriormente lo enajeno, y que cuenta con acceso a través de la gasa de incorporación del Boulevard Bernardo Quintana hacia Avenida Constituyentes, colindantes al norponiente de un centro deportivo, sin banquetas ni servicios de infraestructura urbana al frente del predio, lo que ha limitado su desarrollo para actividades urbanas y en base a lo cual se consideró el predio para destinar a Espacio Abierto, no obstante contar con un frente amplio y sin conexión con la calles internas del fraccionamiento.
4. El proyecto presentado por los promotores considera la construcción de una plaza comercial que contaría con 31 locales desarrollados en un nivel, contando con un área de estacionamiento con capacidad para 57 vehículos, áreas verdes y una vialidad interna que comunica con los locales, contando con acceso a través de la gasa que forma parte del distribuidor vial sobre la que se observa un flujo vehicular continuo y con velocidades de moderada a alta, por lo que se requeriría de un dictamen de impacto vial avalado por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal y/o la Comisión Estatal de Caminos, a fin de verificar la intensidad del flujo vehicular en la zona, así como lineamientos para la incorporación hacia el predio de los vehículos al sitio, y su salida adecuada hacia la gasa vial dadas las características de la zona, a fin de mitigar un impacto vial negativo.
5. En visita de inspección al sitio para conocer sus condiciones actuales del predio, se observó que la poligonal que conforman los predios en estudio, en su interior se ubican construcciones provisionales, contando con vegetación en su interior a nivel de matorrales y hierba, y estando circundado el predio con malla ciclónica, el acceso al inmueble se genera a través de la gasa de incorporación hacia la vialidad que formaba parte de la antigua cuesta china, desarrollada a base de carpeta asfáltica sin que cuente con guarniciones ni banqueta al frente del predio, contando la zona con infraestructura como red de energía eléctrica, red hidráulica y sanitaria sin que se observara que al interior del predio la existencia de red sanitaria o hidráulica, no obstante se observó la existencia de alumbrado público y el paso de una línea de energía eléctrica que corre al interior del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS) para tres predios ubicados en la gasa de incorporación del Boulevard Bernardo Quintana hacia la Avenida Constituyentes del fraccionamiento Vista Hermosa, con superficie total de 5,162.00 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para desarrollar una plaza comercial.

Toda vez que los predios no cuentan con la infraestructura vial y urbana adecuadas para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios como la pretendida, al tener acceso a través de una gasa de incorporación a un distribuidor vial que presenta flujos vehiculares continuos de mediana y alta intensidad con conflicto vial dado por el incrementado paulatino en el número de vehículos que pasan en la zona y que sobre la misma confluyen diversas vialidades primarias urbanas y regionales, donde la gasa no cuenta con una sección adecuada para soportar una carga adicional de vehículos que se generaría con la creación de la plaza comercial y su incorporación a la misma, independientemente de que no se presentan elementos que garanticen un acceso y salida de los vehículos sin generar un impacto vial negativo.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4450/2013 de fecha 25 de julio de 2013, se remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

Por unanimidad de votos de los presentes del Honorable Ayuntamiento, se toma el siguiente:

UNICO. NO SE AUTORIZA a los ciudadanos Myriam Muñoz Sánchez, Alfonso Sánchez Soto y Ma. del Consuelo Sánchez Zamudio, el Cambio de Uso de Suelo de Espacio Abierto (EA) a uso Comercial y Servicios (CS) para tres predios ubicados en la gasa de incorporación del Boulevard Bernardo Quintana hacia la Avenida Constituyentes del Fraccionamiento Vista Hermosa, con superficie total de 5,162.00 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, inscritos en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 245, tomo IV del Libro 93-A de fecha 15 de marzo de 1984, folio real 116031/2 y folio real 117960/4, respectivamente. De conformidad con lo señalado en la conclusión que se desprende del Estudio Técnico con número de 103/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y el cual se encuentra referido en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para publique el presente por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a los ciudadanos Myriam Muñoz Sánchez, Alfonso Sánchez Soto y Ma. Del Consuelo Sánchez Zamudio

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. El artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que el Ayuntamiento, a través de la facultad representativa, consagrada en la Constitución Federal y Local, así como por las leyes y disposiciones reglamentarias, expide disposiciones administrativas que organizan la Administración Pública Municipal.
3. De conformidad con el artículo 32 fracción IV de la ley referida, es obligación de los regidores informar al Ayuntamiento de los resultados de sus trabajos y establecer las medidas que estimen pertinentes.
4. En sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012 dos mil doce, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo por el cual se autoriza delegar facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, en donde se determinó que dicha Secretaría debería rendir informes bimestrales al Ayuntamiento de Querétaro, a través de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, y a su vez dicha Comisión tendría la obligación de informar semestralmente al Honorable Ayuntamiento, de conformidad al resolutivo quinto del acuerdo de referencia.
5. Mediante oficio REG/AAR/174/13 signado por la Licenciada Abigail Arredondo Ramos; Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se remite a la Secretaría del Ayuntamiento el informe de la Secretaría de Desarrollo Sustentable así como el informe semestral correspondiente al periodo comprendido del 13 de Noviembre de 2012 al 13 de Mayo de 2013, respecto de las autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, emitidas por la Comisión referida.
6. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, y mediante oficio número SAY/4469/2013 de fecha 29 de julio de 2013, la Secretaría del Ayuntamiento remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el informe semestral correspondiente al periodo comprendido del 13 de noviembre de 2012 al 13 de mayo de 2013, para su discusión y análisis correspondiente.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. Se tiene por presentado el informe de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología por el periodo comprendido del 13 de noviembre de 2012 al 13 de mayo de 2013, respecto de aquellas autorizaciones emitidas en virtud de las facultades que le fueran delegadas a dicha Comisión y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro mediante acuerdo de cabildo aprobado en sesión ordinaria celebrada el 13 de noviembre de 2012, en cumplimiento a lo dispuesto en el resolutivo quinto del citado Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, notifique el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, de la Auditoría Superior de Fiscalización del Municipio de Querétaro y de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN TRES FOJAS ÚTILES, EL DÍA 07 DE AGOSTO DE DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de Marzo de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.6.1. tres punto seis punto uno del Orden del día, aprobó por unanimidad el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), a uso de comercio y servicios (CS); para el predio identificado como Lote 38 de la Manzana 32, ubicado en la Calle Pinal de Amoles del Fraccionamiento Vista Dorada, con superficie de 232.50 m², e identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 038. Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 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. Que de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Por ello corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro resolver lo referente a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 HAB./HA. (H2), a Uso de Comercio y Servicios (CS); para el predio identificado como lote 38 de la manzana 32, ubicado en la Calle Pinal de Amoles del Fraccionamiento Vista Dorada, con superficie de 232.50 m², e identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 038 Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
4. Mediante escrito de fecha 4 de octubre de 2012 dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, el C. Germán Edgar Perdomo Estrada, representante de Grupo IP MAX S.A. de C.V., solicita a la Secretaría del Ayuntamiento el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 HAB./HA. (H2) a Uso de Comercio y Servicios (CS); para el predio identificado como lote 38 de la manzana 32, ubicado en la Calle Pinal de Amoles del Fraccionamiento Vista Dorada, con superficie de 232.50 m², e identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 038 Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
5. Se acredita la constitución de la Sociedad denominada “Grupo IP MAX, Sociedad Anónima de Capital Variable”, mediante la Escritura Pública No. 24,849 de fecha 9 de octubre de 2007, ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público adscrito a la Notaría número 20 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil 33906.
6. Se acredita la personalidad a favor del C. Germán Edgar Perdomo Estrada mediante escritura 31,267 de fecha 12 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público Adscrito a la Notaría número 20 de esta demarcación notarial, se formaliza el acta de asamblea general de accionistas de la Sociedad Mercantil denominada Grupo IP MAX, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que se otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio.
7. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 38 de la manzana 32 del Fraccionamiento Vista Dorada, a favor de “Grupo IP MAX”, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 90,424 de fecha 14 de diciembre de 2007, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el sello electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 175622/0004 de fecha 10 de abril de 2008.
8. Que la Secretaría del Ayuntamiento recibió Dictamen Técnico con número de folio 009/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 HAB./HA. (H2), a Uso de Comercio y Servicios (CS); para el predio identificado como lote 38 de la manzana 32, ubicado en la Calle Pinal de Amoles, del Fraccionamiento Vista Dorada, con superficie de 232.50 m², e identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 038, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para regularizar un edificio de oficinas, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 4 de octubre de 2012 dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, el C. Germán Edgar Perdomo Estrada, representante de Grupo IP MAX S.A. de C.V., solicita a la Secretaría del Ayuntamiento el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 HAB./HA. (H2) a uso de Comercio y Servicios (CS);

para el predio identificado como lote 38 de la manzana 32, ubicado en la Calle Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, con superficie de 232.50 m2, e identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 038. Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Se presenta la escritura 24,849 de fecha 9 de octubre de 2007, ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público adscrito a la Notaría número 20 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil 33,906, en la que se constituye la sociedad de "Grupo IP MAX, Sociedad Anónima de Capital Variable".

3. Mediante escritura 31,267 de fecha 12 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público adscrito a la Notaría número 20 de esta demarcación notarial, se formaliza el acta de asamblea general de accionistas de la Sociedad Mercantil denominada Grupo IP MAX, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que se otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, a favor del C. Germán Edgar Perdomo Estrada.

4. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 38 de la manzana 32 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor de "Grupo IP MAX", Sociedad Anónima De Capital Variable, mediante escritura 90,424 de fecha 14 de diciembre de 2007, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el sello electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 175622/0004 de fecha 10 de abril de 2008.

5. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º. de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 008/0002, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

6. En base a lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 20 de agosto de 2012, emite el dictamen de uso de suelo DUS201205812, en el que considera no factible el uso de suelo para ubicar una oficina administrativa en dos niveles a ubicarse en el predio en estudio.

7. Zonas Homogéneas: El proyecto original del fraccionamiento Loma Dorada consideraba como parte del mismo al fraccionamiento Vista Dorada, por lo que no obstante de tratarse de un desarrollo independiente, se desarrolló con características similares de urbanización y tipología de vivienda, correspondiente a vivienda de tipo residencial, aunque con lotes de menor superficie, con vivienda de tipo unifamiliar principalmente. Sin embargo una gran parte de los lotes del fraccionamiento se encuentran sin desarrollar, haciendo notar que sobre la vialidad denominada Paseo Loma Dorada se han construido locales en los que se ubican oficinas, un mini super, una escuela de música etc., generándose la zona en la que se ubica el predio actividades comerciales y de servicios principalmente.

Así mismo al poniente algunos lotes del fraccionamiento colindan con lotes del fraccionamiento Los Arcos, los cuales al tener frente hacia el Boulevard Bernardo Quintana Arriola, y dada su ubicación sobre una vialidad primaria urbana y la superficie de los lotes se consideran como lotes de alta intensidad, lo que ha influido en el incrementos del paso de vehículos sobre la vialidad de acceso al predio en la que se ubica el predio (sic) en estudio y por tanto se les asigno el uso de comercio y servicios, donde se han instalado edificaciones con actividades diversas como instituciones educativas, escuelas de natación, bares, restaurantes, mueblerías, estaciones de servicio, comercios, oficinas y centros sociales entre otros.

8. El promotor no presenta una propuesta del proyecto a desarrollar en el sitio, que permita su revisión y análisis, a verificar si se dará cumplimiento a las normativas aplicables, incluyendo la presentación del estudio vial correspondiente a la Secretaría de Seguridad Pública, ya que el sitio en que se encuentra el predio no cuenta con las características adecuadas para uso comercial y de servicios, lo que implicaría la posibilidad de realizar actividades de alta intensidad sobre una vialidad local y con una superficie inadecuada para usos afines, que podría afectar la vitalidad de la zona dada su conexión con vecinos del fraccionamiento Loma Dorada, y con un requerimiento adicional de infraestructura vial y de servicios, así como generar un impacto social negativo. Sin embargo y dado que el promotor de acuerdo a lo señalado en el punto 6 de los antecedentes, en la petición de dictamen de uso de suelo había propuesto la ubicación de un edificio de oficinas en dos niveles, se propone que de considerar viable el cambio de uso de suelo, se conserve la densidad de población de 200 HAB./HA. para el caso de pretender uso habitacional y en su caso se amplíe a servicios para otorgar uso habitacional con densidad de población de 200 HAB./HA y servicios. (H2S).

9. De igual manera deberá realizar los trámites necesarios ante las diferentes instancias gubernamentales a fin de regularizar la situación del inmueble, debiendo dar cumplimiento a todos los requerimientos que señale el reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, con la dotación de cajones de estacionamiento que le señale la Dirección de Desarrollo Urbano en base a su actividad.

10. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevó a cabo visita al predio para conocer las condiciones actuales del predio, encontrando lo siguiente:

- A. Al interior del predio se ubica una construcción desarrollada en dos niveles sin que se pudiera al momento de realizar la inspección verificar el uso que se le da actualmente al inmueble.
- B. El fraccionamiento cuenta con los servicios de infraestructura básica para su funcionamiento como son: red sanitaria e hidráulica,

red de electrificación, drenaje y alcantarillado.

- C. El predio cuenta con frente a la vialidad denominada Pinal de Amoles, desarrollada a base de carpeta asfáltica encontrándose en mal estado de conservación, así mismo no se cuenta con banquetas pero si con guarnición de concreto al frente del predio.

CONCLUSIÓN:

Por lo anterior y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable **considera que no sería viable otorgar el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de 200 HAB./HA. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA y Servicios (H2S); para el predio identificado como lote 38 de la manzana 32, ubicado en la Calle Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, con superficie de 232.50 m2, e identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 038. Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en el que se pretende regularizar la construcción de un edificio de oficinas.**

Lo anterior dado que el tipo de servicios que pretende establecer generaría una mezcla inadecuada de actividades habitacionales con servicios y usos comerciales, afectando la vitalidad urbana en una zona que tiene un proyecto original de uso habitacional residencial, por lo que su autorización podría ser un detonante para la consolidación de actividades comerciales y de servicios inadecuadas al interior del fraccionamiento, que afectaría la habitabilidad tanto de los colonos que residen en el fraccionamiento, como a los colonos del fraccionamiento colindante (loma dorada) por el incremento natural de vehículos en una zona sobre,(sic) considerando que los requerimientos de servicios y comercios en la zona se encuentran cubiertos con los ofrecidos en predios localizados sobre el Boulevard Bernardo Quintana.

9. Una vez integrado de manera completa el expediente que nos ocupa, la Lic. Abigail Arredondo Ramos, Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología convoca a los integrantes de la misma para estudio y análisis del asunto planteado, por lo que de conformidad con los argumentos esgrimidos en las reuniones de trabajo y con fundamento en la legislación vertida en el párrafo inicial.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 HAB./HA. (H2), a Uso de Comercio y Servicios (CS); para el predio identificado como lote 38 de la manzana 32, ubicado en la Calle Pinal de Amoles del Fraccionamiento Vista Dorada, con superficie de 232.50 m², e identificado con clave catastral 14 01 001 16 032 038 Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior de conformidad con lo señalado en el Dictamen Técnico con número de Folio 009/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por considerar que el tipo de servicio que se pretende establecer generaría una mezcla inadecuada de actividades habitacionales con servicios y usos comerciales, afectando así la vitalidad urbana en una zona que tiene un uso habitacional residencial, además de que su autorización sería un detonante al incremento de vehículos en la zona.

Lo anterior se encuentra referido en el **considerando 8** del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento a que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la autorización del presente Acuerdo, se publique por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los órganos de difusión anteriormente señalados.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y al C. Germán Edgar Perdomo Estrada, representante Legal de GRUPO IP MAX S.A. de C.V."

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN SEIS FOJAS ÚTILES, EL DÍA 14 DE MARZO DE DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de Marzo de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 4.6.2 cuatro punto seis punto dos del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los presentes el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA y servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Jacarandas esquina con Calle Margaritas, Fraccionamiento Tabachines, con superficie de 358.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. Que de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica y patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En fecha 8 de noviembre de 2012 se recibió en esta Secretaría del Ayuntamiento escrito mediante el cual la C. Miriam Godínez Zavala, Presidenta de Colonos de la Colonia Tabachines, reitera la petición de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 HAB./HA. (H2) a Uso Habitacional con densidad de Población de 200 HAB./HA. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Jacarandas s/n esquina Calle Margaritas, Fraccionamiento Tabachines, para construir una bodega con oficina para el establecimiento de un taller y bodega para servicio, refacciones, reparación y resguardo de montacargas.
3. Por ello corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro resolver lo referente a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA (H2) a Uso Habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Jacarandas esquina con Calle Margaritas, Fraccionamiento Tabachines, con superficie de 358.00 M², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
4. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.
5. Mediante escritos de fecha 13 de abril, 11 de mayo y 27 de agosto de 2012, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Guillermo Carmona López, Apoderado Legal de Unimontacargas del Bajío, S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 HAB./HA. (H2) a Uso Habitacional con densidad de población de 200 HAB./HA. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Jacarandas s/n esquina Calle Margaritas, Fraccionamiento Tabachines, con superficie de 358.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para construir una bodega con oficina para el establecimiento de un taller y bodega para servicio, refacciones reparación y resguardo de montacargas.
6. Se acredita la constitución de la Sociedad denominada Unimontacargas del Bajío, S.A de C.V, mediante la Escritura Pública No. 15,529 de fecha 14 de octubre de 2004, ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Público Adscrito de la Notaría Número 25 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio mercantil No. 30,254, en la citada acta constitutiva, se designa como administrador único al C. Guillermo Carmona López, otorgándole a su vez Poder General para Pleitos y Cobranza, Actos de Administración y Dominio.
7. Mediante Escritura Pública No. 21,883 de fecha 11 de mayo de 2011, ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública Número 25 de esta demarcación Notarial, se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de la Sociedad denominada “Unimontacargas del Bajío” S.A. de C.V.
8. La Secretaría del Ayuntamiento recibió Dictamen Técnico con número de Folio 015/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA (H2) a Uso Habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Jacarandas esquina con Calle Margaritas, Fraccionamiento Tabachines, con superficie de 358.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para construir una bodega con oficina para el establecimiento de un taller y bodega para servicio, refacciones, reparación y resguardo de montacargas, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro público de la

propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio plan desarrollo 011/0002, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 HAB./HA. (H2), sobre una calle local.

2. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite dictamen de uso de suelo DUS201201805, en el que se dictamina no factible el uso de suelo para ubicar un local de servicio (venta de refacciones, reparación, venta y renta de montacargas), al ser considerado como prohibido el uso propuesto en zona habitacional, independientemente de que su acceso es a través de calles locales, diseñadas para una baja intensidad, es decir para actividades habitacionales.

3. **Zonas Homogéneas:** El fraccionamiento Tabachines fue promovido por la Asociación de Colonos e Inquilinos del Estado de Querétaro, A. C., con uso habitacional de tipo popular con densidades de población de 200 y 300 hab./ha., sin embargo dada su cercanía con una zona industrial catalogada para industria mediana y que se desarrolla al norte y oriente, ha generado una influencia en sus alrededores con la entremezcla de actividades habitacionales, comerciales y de servicios, así como actividades de tipo microindustrial como bodegas y talleres en diferentes modalidades, los cuales a medida que se ha densificado la zona, ha afectado la vitalidad de la zona, derivado del paso de transporte pesado y de mediano tonelaje, así como por actividades ambientales generándose ruido, polvo, trepidación, por lo que el instrumento de planeación referido considera dentro de su estrategia el incidir a que la zona se restituya con actividades para apoyar a la vivienda, limitando el crecimiento de establecimiento industrial y usos comerciales y de servicios que no sean de tipo básico.

Derivado de lo anterior, colonos de la zona, han manifestado su intención de que se realicen acciones para garantizar que paulatinamente se vaya consolidando el uso habitacional con actividades afines, con la creación de un programa de mejoramiento urbano para la zona tradicional de Felipe Carrillo Puerto, donde se ha dado una integración a nivel de barrio entre los colonos y con influencia hacia la zona en que se ubica el fraccionamiento Tabachines, mismo que fue creado para dotar a colonos con lotes para uso habitacional, limitando el crecimiento de actividades industriales y usos afines, dada su cercanía con áreas con uso industrial en la zona colindante al oriente y norte.

4. Cabe destacar que actualmente en contra esquina del predio, se ubica el edificio que alberga las oficinas administrativas de la empresa, pretendiendo ampliar sus instalaciones en el predio en estudio, para realizar las actividades de reparación y resguardo de los montacargas, para lo cual el promotor presenta un proyecto con la planta de conjunto de su propuesta, en el que se contemplan los siguientes espacios:

- ☐ Planta baja: área de trabajo, taller de maquinaria, lavado de maquinaria, área de maniobras, medio baño y cubo de escaleras.
- ☐ Planta alta: tres oficinas, la principal con baño completo, recibidor y cubo de escaleras.

5. El acceso al predio es a través de calles locales, que se comunican hacia calles internas con la calle "18 de Marzo", la cual divide la zona industrial de la habitacional al norte del fraccionamiento, en una zona que cuenta con infraestructura básica para su desarrollo (red sanitaria, hidráulica y red eléctrica), así como alumbrado público y vialidades con banquetas, guarniciones y pavimento de empedrado y terracería en regular estado de conservación, lo que limita su uso con actividades industriales, haciendo notar que el desarrollador del fraccionamiento no ha realizado mantenimiento al mismo ni ha realizado la entrega de obras al Municipio.

Al interior del fraccionamiento si bien se observa la ocupación de algunos lotes con bodegas y talleres, estos están instalados desde hace más de diez años y se ubican cercanos a la calle "18 de Marzo", predominando el uso habitacional unifamiliar, observando lotes baldíos, donde la instalación de talleres y microindustrias debe ser controlada, regulada y ordenada en función de la disponibilidad de recursos de infraestructura, de los que carece el fraccionamiento.

6. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, encontrando lo siguiente:

- ☐ Actualmente el predio en estudio se encuentra libre de construcción en su interior, ocupándose el predio para el resguardo de montacargas propiedad de la empresa. Así mismo en contra esquina del predio, se localizan las oficinas administrativas de la propia empresa, destacando que si bien en la zona prevalece el uso habitacional en donde se observa vivienda de tipo popular principalmente, existen actividades comerciales como misceláneas tortillerías, servicios como estéticas, pero a su vez se han instalado casas de materiales, talleres mecánicos, bodegas de almacenamiento etc.
- ☐ En la zona se genera una entremezcla de actividades tanto habitacionales, como comerciales, de servicios e industriales,

predominando la vivienda de tipo popular con construcciones desarrolladas en uno y dos niveles de tipo popular.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente No Viable, modificar el uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Jacarandas s/n esquina con Calle Margaritas, fraccionamiento Tabachines, con superficie de 358.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para ubicar un taller con bodega para servicio, refacciones y reparación de montacargas.**

Lo anterior en virtud de que el uso para taller propuesto, es contrario a la normatividad de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación, dada su incompatibilidad con usos habitacionales y en la que no se tiene previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de usos micro industriales o actividades que no sean de tipo básico, destacando que el predio forma parte del fraccionamiento que surgió con un carácter habitacional en la zona de Carrillo Puerto en la que se pretenden consolidar los usos habitacionales, por lo que su autorización generaría una ocupación del suelo que incentivaría el crecimiento de bodegas, comercio y/o de industrial ligera en una zona no prevista por los instrumentos de desarrollo urbano, de igual forma, su autorización generaría un detrimento en la calidad de vida de usos habitacionales, por lo que se requiere desalentar su establecimiento a fin de evitar la contaminación causada por giros de este tipo que traen consigo la generación de ruidos, olores, gases, contaminación de agua, contaminación visual, etc.

9. Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA (H2) a Uso Habitacional con densidad de población de 200 HAB/HA. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Jacarandas esquina con Calle Margaritas, Fraccionamiento Tabachines, con Superficie de 358.00 M², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior de conformidad con lo señalado en el Dictamen Técnico con número de Folio 015/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por considerar que el tipo de servicio que se pretende establecer es contrario a la normatividad de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación, dada su incompatibilidad con usos habitacionales y en la que no se tiene previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de usos micro industriales, por lo que su autorización generaría una ocupación del suelo que incentivaría el crecimiento de bodegas, comercio y/o de industrial ligera en una zona no prevista por los instrumentos de desarrollo urbano, de igual forma, su autorización generaría un detrimento en la calidad de vida de usos habitacionales, por lo que se requiere desalentar su establecimiento a fin de evitar la contaminación causada por giros de este tipo que traen consigo la generación de ruidos, olores, gases, contaminación de agua, contaminación visual, etc.

Lo anterior se encuentra referido en el **CONSIDERANDO 8** del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento a que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la autorización del presente Acuerdo, se publique por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el órgano de difusión anteriormente señalado.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al C. Guillermo Carmona López, Apoderado Legal de Unimontacargas del Bajío, S.A. de C.V.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN CINCO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 27 DE MARZO DE DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de abril de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.5.2 tres punto cinco punto dos del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de de Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a Uso Habitacional con densidad de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio ubicado en la Calle Roque González número 33 Colonia Reforma Agraria, con superficie de 249.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica, patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.
4. Mediante escrito presentado en la Secretaría del Ayuntamiento, el 17 de diciembre de 2012, el ciudadano J. Florencio Maya Maldonado, solicita el Cambio de Uso de Suelo de de Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a Uso Habitacional con densidad de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio ubicado en la Calle Roque González número 33 Colonia Reforma Agraria, con superficie de 249.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para un taller mecánico automotriz, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 196/DAI/2011.
5. Se acredita la propiedad del predio ubicado en la Calle Roque González número 33 Colonia Reforma Agraria, con superficie de 249.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, a favor del ciudadano J. Florencio Maya Maldonado, mediante Contrato de Compraventa celebrado entre particular y la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT), inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 681/0001 de fecha 24 de noviembre de 1994.
6. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el opinión técnica con número de folio 041/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de el Cambio de Uso de Suelo de de Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a Uso Habitacional con densidad de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio ubicado en la Calle Roque González número 33 Colonia Reforma Agraria, con superficie de 249.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, del cual se desprende lo siguiente:
 1. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), sobre calle local.
 4. Conforme a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., es posible ubicar hasta dos locales de comercio y servicios, siempre y cuando el predio tenga una superficie menor de 160.00 m² y estos se desarrollen en una superficie de construcción máxima de 40.00 m² entre los dos locales y vayan acompañados de vivienda, lo que no se cumple con las condiciones del predio en estudio, pretendiendo el promotor ocupar la totalidad del predio para su actividad.
 5. Zonas Homogéneas: La Colonia Reforma Agraria corresponde a la zona de Asentamientos Humanos de los poblados de Los Olvera regularizados por CORETT, en el que se estableció vivienda de tipo popular, albergando casas habitación desarrolladas en uno y dos niveles de tipo económico, lo que ha propiciado una entremezcla de actividades tanto habitacionales como comerciales y de servicio, en donde se observa la existencia de talleres mecánicos, talleres de herrería y de hojalatería y pintura, así como

comercio de tipo básico en diferentes zonas del área en estudio, donde el Boulevard de Las Américas que corresponde a la arteria vial principal se han establecido plazas comerciales, talleres y vulcanizadoras automotrices, farmacias, negocios de venta de comida, tortillerías, y servicios de salud como consultorios entre otros, lo que ejerce influencia sobre las calles cercanas, estando el predio en estudio a una distancia aproximada de 50.00 metros de la citada vialidad. Así mismo se observan áreas de equipamiento, como son el centro deportivo Venustiano Carranza, ubicado al poniente de la ubicación del predio en estudio y al oriente se ubica el Centro Comunitario Reforma Lomas, además de que en la zona se ubican centros escolares, áreas de oficinas administrativas del municipio y un mercado público.

6. La vialidad de acceso al predio en estudio corresponde a una calle secundaria urbana, desarrollada a base de empedrado, contando con un arroyo de 8.00 metros, contando además con banquetas y guarnición de concreto al frente del predio y servicios de infraestructura adecuados para usos habitacionales.
7. A fin de verificar el impacto social que se pudiera generar en la zona, el solicitante presenta un escrito de conformidad de los vecinos con firma de los mismos en los que se incluye identificación con datos del domicilio a fin de corroborar que son habitantes de la zona.
6. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, observando lo siguiente:
 - A. En la zona en la que se ubica el predio en estudio se cuenta con servicios de infraestructura hidráulica y sanitaria necesarios para su desarrollo, así como con alumbrado público.
 - B. El taller mecánico automotriz se encuentra en funcionamiento, habilitado con un área de trabajo y área de guarda de vehículos. Así mismo se observa que para su actividad no se ocupa la vía pública para estacionamiento de vehículos, la cual se realiza al interior del predio, sin embargo no da cumplimiento a lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro en su Artículo 195 en el que señala que los talleres de reparación de vehículos deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a colectores públicos.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en calle Roque González No. 33, colonia Reforma Agraria, con superficie de 249.00 m² y clave catastral 14 01 001 32 102 018, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior en base a la incompatibilidad del uso propuesto en una zona habitacional, en la que no se tiene previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de talleres, al ubicarse sobre una vialidad local sobre la que se pretenden consolidar los usos habitacionales, por lo que su autorización generaría una ocupación del suelo que se considera incentivaría el crecimiento de actividades no previstas por los instrumentos de desarrollo urbano, de igual forma, se generaría un detrimento en la calidad de vida de usos habitacionales, por lo que se plantea entre otras acciones desalentar paulatinamente el establecimiento de talleres y bodegas en zonas habitacionales, a fin de evitar la contaminación causada actividades generadoras de ruidos, olores, gases, contaminación de agua, contaminación visual, etc., en base a lo cual se recomienda establecer un periodo de tiempo para su reubicación hacia un sitio más acorde para su actividad proponiendo un plazo no mayor a un año para su reubicación.

7. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, considera no viable la solicitud del Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a Uso Habitacional con densidad de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio ubicado en la Calle Roque González número 33 Colonia Reforma Agraria, con superficie de 249.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para la regularización de las instalaciones de un taller mecánico, ya que conforme a la opinión técnica emitida por desarrollo sustentable, el uso de suelo es incompatible con el uso de suelo habitacional autorizado en la zona, en la que no se tiene previsto inducir el establecimiento y/o crecimiento de talleres, al ubicarse sobre una vialidad local sobre la que se pretenden consolidar los usos habitacionales, por lo que no se autoriza al ciudadano J. Florencio Maya Maldonado el cambio de uso de suelo solicitado ya que con dicha autorización incentivaría el crecimiento de actividades no previstas por los instrumentos de desarrollo urbano.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2723/2013 de fecha 8 de Mayo de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA al ciudadano J. Florencio Maya Maldonado el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a Uso Habitacional con densidad de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio ubicado en la Calle Roque González No. 33 Colonia Reforma Agraria, con superficie de 249.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para la regularización de las instalaciones de un taller mecánico automotriz, lo anterior de conformidad con lo señalado en

la Opinión Técnica 041/13 referida en el considerando 7 del presente Acuerdo, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal dentro de los quince días hábiles contados a partir de la autorización del presente, a cargo del Municipio de Querétaro, quien en los términos de lo dispuesto por el Artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, esta exento del pago de los derechos que se generen con motivo de esa publicación.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, y al ciudadano J. Florencio Maya Maldonado.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 4 CUATRO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 15 QUINCE DE MAYO DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 nueve de julio de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.7.2 tres punto siete punto dos del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos a favor, el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 100 Hab./Ha. (H1) a uso de suelo de Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Tabachines, Lote 07 de la Manzana 17 del fraccionamiento Jurica Campestre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para la construcción de una clínica médica, el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCION II Y 34 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, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.
4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada Asociación Centro Médica Jurica S.A. de C.V. por medio de su representante legal el ciudadano Manuel Aparicio Alonso. solicitan el cambio de uso de suelo de Habitacional a uso

de suelo de Comercio y Servicios (CS), para el predio marcado como Lote 07 de la Manzana 17 del Fraccionamiento Jurica Campestre Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente número 307/DAI/2012.

5. Se formaliza la constitución de la persona moral denominada “Asociación Centro Médico Jurica”, S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 20,469 de fecha 17 de junio de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Folio Mercantil 42459 de fecha 17 de febrero de 2012.

6. Se acredita la propiedad del lote 07 de la manzana 17, del Fraccionamiento Jurica Campestre, a favor de la “Asociación Centro Médico Jurica”, S.A. de C.V., mediante Escritura Pública Número 101,490 de fecha 26 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 8 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Folio Real 377480/4 de fecha 26 de diciembre de 2012.

7. De la solicitud presentada por la persona moral denominada Asociación Centro Médica Jurica S.A. de C.V. por medio de su representante legal el ciudadano Manuel Aparicio Alonso, referida en el punto 4, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/681/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el número de Folio 044/13, relativo al cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso de suelo de Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Tabachines Lote 07 de la Manzana 17 del Fraccionamiento Jurica Campestre Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, del cual se desprende lo siguiente:

1. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” Número 19 el 1º de abril de 2008, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el lote 07 de la manzana 17 del fraccionamiento Jurica Campestre, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1).
2. Zonas Homogéneas: El fraccionamiento Jurica Campestre se encuentra al poniente de la ciudad, correspondiendo a un proyecto diseñado con el carácter de fraccionamiento tipo campestre, donde las construcciones guardan una tipología homogénea ya que por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de fecha 19 de marzo de 1982, publicado en el Periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga”, Número 30 de fecha 29 de julio de 1982, se autorizó la zonificación del fraccionamiento a fin de garantizar el uso habitacional con lotes unifamiliares, y áreas para dúplex y triplex, asignando para el predio en estudio el uso habitacional unifamiliar, así como espacios para usos comerciales y de servicios definidos en el acceso al fraccionamiento, sobre Paseo Jurica, donde se ubica una plaza comercial (Plaza Jurica) y locales comerciales y de servicios que albergan diversos giros. Así mismo y hacia el oriente, el fraccionamiento colinda con predios que tienen acceso hacia la Carretera Federal 57 (Avenida 5 de Febrero), en que se ubican comercios y servicios de alta y mediana intensidad como plazas comerciales y oficinas administrativas particulares, sin que se observe la instalación de servicios de salud en la zona.
3. De acuerdo con los criterios urbanos y dada su cobertura de servicio, las clínicas son viables de instalarse en áreas destinadas a comercio y servicios y en un subcentro urbano, pudiendo ubicarse en las áreas de servicios de las zonas habitacionales de nivel medio, sobre sus vialidades principales, lo que no se cumple en este caso. Así mismo se considera una unidad médica, a un espacio en que se proporcionan los servicios de consulta externa y hospitalización, diagnóstico y tratamiento en medicina preventiva y curativa, medicina general, medicina interna especialidades básicas, cirugía y urgencias. Esta Constituida por consultorios y camas de hospitalización, auxiliares de diagnóstico (radiología y laboratorio), auxiliares de tratamiento (urgencias y tococirugía), área de apoyo (abastecimiento, servicios, conservación y transportación), vestíbulo principal, estacionamiento, plazas y jardines, recomendando su ubicación en localidades mayores a 100,000 habitantes, cubriendo la población del área regional de influencia.
4. El promotor presenta un esquema en el que se hace mención que al interior del predio se pretende generar una construcción en dos niveles, en el que se contempla dotar de 135 cajones de estacionamiento, sin embargo no se presenta un plano arquitectónico, que permita analizar y conocer la distribución y los espacios que se pretenden generar en su interior y que permita analizar las características y alcances del proyecto.
5. De inspección al sitio por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano se encontró que el uso de suelo en los predios colindantes es habitacional, observando predios baldíos al oriente, poniente y en predios localizados al frente del mismo, sobre una vialidad con servicios de infraestructura para actividades de baja movilidad, con pavimento generado a nivel de empedrado en regulares condiciones físicas.

Opinión Técnica:

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **técnicamente no viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso de Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en la calle Tabachines Lote 07 de la Manzana 17 del Fraccionamiento Jurica Campestre, identificado con la clave catastral 14 01 001 22 023 058 con superficie de 5,006.36 m², en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para instalar una clínica médica.**

Lo anterior en virtud de que el predio se ubica en una zona eminentemente habitacional, por lo que el uso propuesto es contrario a los lineamientos previstos para el fraccionamiento y la zona en la que se ubica el predio en estudio, en donde se considera el uso exclusivamente para el desarrollo de vivienda que no provoquen una intensidad excesiva en el uso de suelo, por lo que la construcción de una clínica en el predio en estudio generaría una mezcla inadecuada de actividades habitacionales con servicios y usos comerciales que no sean de tipo básico, afectando la vitalidad urbana en una zona habitacional residencial, dado que su autorización sería un detonante para la consolidación de comercio y actividades inadecuadas que afectaría a su vez la vitalidad de los colonos y del propio fraccionamiento por el incremento natural de tránsito de personas y vehicular que dicha actividad generaría.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3794/2013 de fecha 1 de Julio de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, considera que no es viable la solicitud del cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso de suelo de Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Tabachines Lote 07 de la Manzana 17 del Fraccionamiento Jurica Campestre Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, toda vez que de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable señala que el predio se ubica en una zona eminentemente habitacional, por lo que el uso propuesto es contrario a los lineamientos previstos para el Fraccionamiento, por lo que no se autoriza el cambio de uso de suelo solicitado, ya que la construcción de una clínica en el predio generaría una mezcla inadecuada de actividades habitacionales con servicios y usos comerciales que no sean de tipo básico, afectando la vitalidad urbana en una zona habitacional residencial.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA a la persona moral "Asociación Centro Médico Jurica S.A. de C.V" el cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso de suelo de Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Tabachines Lote 07 de la Manzana 17 del Fraccionamiento Jurica Campestre Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor con clave catastral 140100122023058, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Querétaro en el Folio Real 377480/4 de fecha 26 de diciembre de 2012, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica 044/13, así como por lo expuesto en el considerando 9 del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo, se publique por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor y a la persona moral denominada Asociación Centro Médica Jurica S.A. de C.V.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN CUATRO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 10 DE JULIO DE DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO 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 23 de abril de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.6.1 tres punto seis punto uno del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los presentes, el Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. (H4) a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para el lote 13 de la manzana 101, ubicado en calle Tomas Segovia N° 104; Fraccionamiento Plutarco Elías Calles; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica, patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito de fecha 28 de diciembre de 2012 dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, el C. Rosendo Pérez Martínez, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el lote 13 de la manzana 101, ubicado en calle Tomas Segovia N° 104; fraccionamiento Plutarco Elías Calles; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente número 308/DAI/2012.

5. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 13 de la manzana 101 a favor del C. Rosendo Pérez Martínez, mediante contrato privado de compraventa celebrado entre el particular y el Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida No. 74 del 99 tomo XX de la sección primera serie A de fecha 24 de octubre de 1990.

6. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico con número de folio 056/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el lote 13 de la manzana 101, ubicado en calle Tomas Segovia N° 104; fraccionamiento Plutarco Elías Calles; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del cual se desprende lo siguiente:

1. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), sobre calle local.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de uso de Suelo DUF201208262, en el que se considero como prohibido el uso de suelo para la compra venta de refacciones para motocicletas y colocación de las mismas, en virtud de estar considerado lo pretendido como prohibido de acuerdo a la tabla de normatividad de usos que acompaña al Plan Parcial de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior no obstante que conforme a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) se considera como prohibido el uso comercial, siendo posible ubicar hasta dos locales de comercio y servicios, siempre y cuando estos se desarrollen en una superficie de construcción máxima de 40.00 m² en predios de hasta 160.00 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda. Siendo para este caso prohibido el giro por lo que requiere el cambio de uso de suelo en estudio.

5. Zonas Homogéneas: El Fraccionamiento Plutarco Elías Calles corresponde a un desarrollo habitacional, con vivienda

de tipo popular y de interés social, el cual no obstante tener considerados lotes para uso comercial, dada la población existente en el mismo y su extensión, se ha generado el establecimiento de comercio y servicios dispersos al interior del fraccionamiento, mezclado con las actividades habitacionales. Así mismo destaca el comercio de tipo básico a nivel de panaderías, papelerías, misceláneas, mercerías etc. y servicios como estéticas, ciber café, bufetes jurídicos, de apoyo a los colonos, no obstante que en calles como Avenida de La Poesía, Alfonso Reyes y Literatura, han adquirido un carácter comercial y de servicios, es sobre Avenida Revolución, donde podemos observar la existencia de talleres mecánicos automotrices, vulcanizadoras, etc., y sobre la calle Tomas Segovia, además de ubicarse el negocio de compra venta de refacciones y taller de reparación de motocicletas, se observo la existencia de misceláneas anexas a casa habitación.

6. De acuerdo al plano esquemático presentado por el promotor, al interior del inmueble se cuenta con los siguientes espacios:

7. Planta Baja: Local comercial (Refaccionaría), área de reparación, baño, cocina, habitación, patio de servicio y área de escalera.

8. Planta Alta: cuatro habitaciones, un baño y área de escalera.

9. De lo anterior se observa que el predio no cuenta con espacio destinado para estacionamiento de la vivienda, lo que podría justificar regularizando la construcción apoyándose en el programa de regularización de construcciones vigente, sin embargo y no obstante que el promotor señala que se cuenta con espacio para la reparación de motocicletas al interior del inmueble, de inspección al sitio se observo que se realizan trabajos en la vía pública así como el estacionamiento de las motocicletas sobre la vialidad al frente del taller, aunado a que no se cuenta con accesos independientes a los diferentes usos existentes en el predio, ya que se comparte el acceso tanto al local comercial, como al área de reparación y la vivienda.

10. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, observando que actualmente se encuentra en operación un taller mecánico de reparación de motocicletas y un local de compra y venta de refacciones, en donde la vialidad que le da frente al inmueble se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando la zona con servicios de infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica, así como alumbrado público.

Opinión técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el lote 13 de la manzana 101, ubicado en calle Tomas Segovia N° 104; fraccionamiento Plutarco Elías Calles; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior en virtud de que el predio no cuenta con espacio suficiente para desarrollo de la actividad del taller de reparación de motocicletas propuesto, así como para el estacionamiento de las unidades, lo que provoca que se utilice la vía pública para llevar a cabo sus actividades, independientemente de que dicha actividad se considera contraria a la normatividad de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Felipe Carrillo Puerto, dada su incompatibilidad con usos habitacionales y en la que no se tiene previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de uso de talleres o actividades que no sean de tipo básico, destacando que el predio forma parte del fraccionamiento que surgió con un carácter habitacional, por lo que su autorización generaría una ocupación del suelo que incentivaría el crecimiento de talleres, en una zona no prevista por los instrumentos de desarrollo urbano, de igual forma, incidiría en el detrimento en la calidad de vida de los usos habitacionales, por lo que se requiere desalentar su establecimiento a fin de evitar la contaminación causada por giros de este tipo que traen consigo la generación de ruido, contaminación visual y ambiental, y que aunado a lo anterior no cuenta con espacio suficiente para llevar a cabo sus actividades al interior del predio, sin que lo anterior limite para que el promotor otorgue un uso comercial o de servicio de tipo básico al local existente, realizando las adecuaciones necesarias para dar accesos independientes.

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2163/2013 de fecha 15 de abril de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, considera no viable la solicitud del cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el lote 13 de la manzana 101, ubicado en calle Tomas Segovia N° 104; fraccionamiento Plutarco Elías Calles; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con el objeto de regularizar las instalaciones de un local recompra y venta de refacciones y taller mecánico de motocicletas, ya que el predio no cuenta con espacio suficiente para desarrollo de la actividad del taller de reparación de motocicletas propuesto, así como para el estacionamiento de las unidades, lo que provoca que se utilice la vía pública para llevar a cabo sus actividades, por lo que no se autoriza al ciudadano Rosendo Pérez Martínez el cambio de uso de suelo solicitado, ya que su autorización generaría una ocupación del suelo que incentivaría el crecimiento de talleres, en una zona no prevista por los instrumentos de desarrollo urbano.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el lote 13 de la manzana 101, ubicado en calle Tomas Segovia N° 104; fraccionamiento Plutarco Elías Calles; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior de conformidad con lo señalado en el Dictamen Técnico con número de Folio 056/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por considerar que en virtud de que el predio no cuenta con espacio suficiente para desarrollo de la actividad del taller de reparación de motocicletas propuesto, así como para el estacionamiento de las unidades, lo que provoca que se utilice la vía pública para llevar a cabo sus actividades, independientemente de que dicha actividad se considera contraria a la normatividad de uso de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior se encuentra referido en el considerando siete del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento a que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la autorización del presente Acuerdo, se publique por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el órgano de difusión anteriormente señalado.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al C. Rosendo Pérez Martínez.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 5 CINCO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE ABRIL DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

.....

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de mayo de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.5.3. tres punto cinco punto tres del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 50 Hab/Ha (H0.5) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la calle Hacienda el Tintero lote 6, manzana 23, sin número, Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 1,139.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, los municipios poseen personalidad jurídica, patrimonio propio y se encuentran facultados para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito de fecha 10 de octubre de 2012 dirigido a la Licenciada Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, el ciudadano Sergio Peñafiel Soto, solicita el Cambio de Uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. (H0.5) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Hacienda el Tintero Lote 6, Manzana 23, sin número, Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 1,139.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente número 104/DAI/2012.

5. Se acredita la propiedad del predio ubicado en la Calle Hacienda el Tintero Lote 6, Manzana 23, sin número, Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 1,139.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui a favor del ciudadano Sergio Peñafiel Soto, mediante escritura pública 62,901 de fecha 27 de noviembre de 2006, ante la fe del Licenciado Manuel Cevallos Urueta, Notario Público titular de la Notaría número 7 de esta Ciudad.

6. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico con número de folio 062/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, relativo a la solicitud de Cambio de Uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. (H0.5) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Hacienda el Tintero Lote 6, Manzana 23, sin número, Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 1,139.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del cual se desprende lo siguiente:

1. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5), sobre calle local.

2. Conforme a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) se considera como prohibido el uso comercial, siendo posible ubicar hasta dos locales de comercio y servicios, siempre y cuando estos se desarrollen en una superficie de construcción máxima de 40.00 m² en predios de hasta 160.00 m² superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, lo que no se cumple para el caso presente.

3. Zonas Homogéneas: El uso de suelo en la zona es habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial unifamiliar, tanto al interior del fraccionamiento Villas del Mesón como en los fraccionamientos Jurica San Francisco, Jurica San Francisco B, Jurica Tolimán y Jurica La Rica, colindantes y consolidados, con construcciones en uno y dos niveles y al oriente el fraccionamiento Juriquilla Santa Fe, con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), en los que se están llevando a cabo en macrolotes desarrollos habitacionales verticales que se integran a la zona dado que conservan el carácter residencial, siendo en el fraccionamiento Jurica Acueducto en donde se han instalado diversos comercios y servicios para atender requerimientos de colonos de la zona y en vialidades que cuentan con usos comerciales y de servicios de apoyo a la zona como son Boulevard Villas de Mesón y Boulevard Universitario, localizadas al sur y al poniente del predio en estudio.

El fraccionamiento Villas del Mesón fue creado para albergar vivienda de tipo residencial campestre en lotes con superficies variadas, conservando los usos habitacionales unifamiliar prioritariamente y con características de construcción similares, dentro del cual no se proyecta una zona para uso comercial o de servicios, al formar parte del proyecto integral de la zona de Juriquilla que consideraba la ubicación de comercio no disperso sino en un sitio específico para otorgar el servicio a los colonos de los diferentes fraccionamientos que integran la zona, que permitiera a su vez conservar el uso habitacional al interior de los citados fraccionamientos, por lo anterior se instalaron locales comerciales y servicios principalmente sobre el Boulevard Villas del Mesón en lotes pertenecientes al pueblo de Juriquilla, así como en lotes colindantes al hotel Misión Juriquilla y áreas cercanas a la Universidad del Valle de México en el fraccionamiento Jurica Real Convento y el fraccionamiento Jurica Acueducto.

Es de destacar que al interior del fraccionamiento Villas del Mesón se cuenta con un mínimo de actividades comerciales, y/o de servicios, salvo el Club de Golf y el Hotel que fueron considerados desde su creación, por lo que conserva las condiciones originales, haciendo notar que al poniente se ubica una zona comercial denominado Plaza náutica al margen de la Presa del Cajón, en la que se ha generado una zona que alberga negocios dedicados a la venta de alimentos (restaurantes, cafés, bares), así mismo al surponiente se localiza un conjunto habitacional desarrollado bajo el régimen en condominio.

4. El promotor presenta un proyecto esquemático, en el que contempla desarrollar un área comercial al frente del predio, con la creación de un edificio desarrollado en dos niveles, y en la parte posterior un módulo habitacional con la construcción de un edificio desarrollado en cuatro niveles para 14 viviendas, sin embargo con el proyecto presentado no es posible realizar un análisis de los espacios tales como accesos, dotación de cajones de estacionamiento y características de las viviendas y los locales comerciales.

5. El acceso al predio es a través de una calle local, ubicada al surponiente del fraccionamiento, en una zona en la que se observan viviendas unifamiliares en la mayor parte de sus lotes, con una conexión limitada hacia la zona más densificada del fraccionamiento. En lo que respecta al uso habitacional, dada la densidad de población de 50 hab/ha asignada al predio y la superficie de 1,139.00m² con que cuenta el predio, solamente sería viable de ubicar una vivienda en el predio, por lo que para las 14 viviendas propuestas requeriría de una densidad de población de 500 hab./ha. (H5), lo que representaría un incremento de 13 viviendas al interior del predio además del área comercial.

6. A fin de verificar el impacto social que se pudiera generar en la zona por el cambio de uso de suelo solicitado, mediante escritos de

fecha 21 y 22 de noviembre dirigidos tanto al Licenciado Roberto Loyola Vera; Presidente Municipal de Querétaro y a la Licenciada Harlette Rodríguez Menéndez; Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. L. Horacio Reyes Hernández; Presidente de la Asociación de Colonos de Villas del Mesón en P. Juriquilla A.C., manifiesta su inconformidad a que se autoricen cambios de usos de suelo al interior del fraccionamiento Villas del Mesón.

7. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, observando lo siguiente: El predio no cuenta con construcciones en su interior, ubicándose vegetación y matorrales en el predio, en donde la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, sin que cuente con banquetas ni guarniciones al frente del lote, contando la zona con alumbrado público. En el fraccionamiento Villas del Mesón se cuenta con infraestructura básica como red sanitaria, hidráulica y eléctrica, observando que el predio cuenta con una ligera pendiente que se genera en sentido norponiente – surorientado.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente No Viable, el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso comercial y de servicios (CS), para el predio ubicado en la calle Hacienda El Tintero lote 6, manzana 23, fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 1,139.00 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior dado que el uso propuesto es contrario a los lineamientos previstos por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui para la zona en la que se ubica el predio, al formar parte de un fraccionamiento destinado para vivienda de tipo residencial y campestre de tipo unifamiliar, donde los usos comerciales de servicios generarían una mezcla inadecuada de actividades, con una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada, misma que induciría un incremento de vehículos en una zona que no cuenta con las características para soportar flujos viales de mediana y alta intensidad, afectaría la vitalidad urbana de la zona que tiene un proyecto original de uso habitacional residencial con interrelación con diferentes fraccionamientos de características similares, independientemente de que el número de departamentos proyectado supera el considerado para los lotes de la zona, así como del impacto social negativo que se generaría por parte de los colonos del fraccionamiento Villas del Mesón, ya que en reiteradas ocasiones han manifestado su rechazo a la autorización de cambios de uso de suelo al interior del fraccionamiento.

7. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, no se considera viable el Cambio de Uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. (H0.5) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Hacienda el Tintero Lote 6, Manzana 23, sin número, Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 1,139.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de realizar en el predio, un desarrollo comercial y un edificio de 4 niveles, para albergar 14 viviendas bajo régimen en condominio, Lo anterior dado que el uso propuesto es contrario a los lineamientos previstos por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, porque generaría una mezcla inadecuada de actividades, con una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada, a su vez induciría un incremento natural de vehículos en una zona que no cuenta con las características para soportar flujos viales de mediana y alta intensidad.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2723/2013 de fecha 8 de mayo de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA al ciudadano Sergio Peñafiel Soto el Cambio de Uso Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. (H0.5) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Hacienda el Tintero Lote 6, Manzana 23, sin número, Fraccionamiento Villas del Mesón con superficie de 1,139.00 metros cuadrados, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior de conformidad con lo señalado en el Dictamen Técnico con número de Folio 062/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, así como por lo expuesto en el considerando 7 del presente Acuerdo.

Lo anterior se encuentra referido en el considerando siete del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento a que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la autorización del presente Acuerdo, se publique por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el órgano de difusión anteriormente señalado.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al ciudadano Sergio Peñafiel Soto.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 5 CINCO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 15 QUINCE DE MAYO DE 2013 DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

.....

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 seis de agosto de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.5.5 tres punto cinco punto cinco del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI), para una fracción con superficie aproximada de 48,679.35 m2 y de Protección Ecológica Agrícola (PEA) para una fracción con superficie aproximada de 21,365.01 m2, a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), para la Parcela 28 Z-1 P 1/1 del Ejido San José Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II Y V INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 115 Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio, atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito dirigido a la Licenciada Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento el ciudadano Alejandro García Aguilar, solicita el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI), para una fracción con superficie aproximada de 48,679.35 m2 y de Protección Ecológica Agrícola (PEA) para una fracción con superficie aproximada de 21,365.01 m2, a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), para la Parcela 28 Z-1 P 1/1 del Ejido San José Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 163/DAI/2012.

5. Mediante escritura pública número 15,141 de fecha 10 de mayo de 2011, pasada ante la fe de la licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 34 de esta demarcación notarial, se hace constar la interpelación de testigos a efecto de acreditar ante autoridades administrativas, jurisdiccionales y terceras personas, que el señor José Alejandro de Jesús García Aguilar y Alejandro García Aguilar, son la misma persona.

6. El ciudadano José Alejandro de Jesús García Aguilar acredita la propiedad de la Parcela 28 Z-1 P 1/1 del Ejido San José Buenavista, mediante Título de Propiedad 000000005200 de fecha 19 de noviembre de 2009, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el Folio Real Inmobiliario 00337988/0001 de fecha 13 de enero de 2010, de acuerdo con lo señalado en el Título de Propiedad antes referido, la parcela en estudio cuenta con una superficie de 7-00-44-36 hectáreas.

7. De la solicitud presentada por la ciudadano José Alejandro de Jesús García Aguilar, referida en el punto 4, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/866/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el número de Folio 036/13, relativo al cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI), para una fracción con superficie aproximada de 48,679.35 m2 y de Protección Ecológica Agrícola (PEA) para una fracción con superficie aproximada de 21,365.01 m2, a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), para la Parcela 28 Z-1 P 1/1 del Ejido San José

Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del cual se desprende lo siguiente:

1. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio del Plan de Desarrollo Urbano 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la Parcela 28 Z-1 P 1/1 del Ejido San José Buenavista consta de dos usos, una fracción con superficie aproximada de 48,679.35 m² ubicada al sur y surponiente del predio se localiza en zona de Equipamiento Institucional (EI) y el resto del predio con superficie aproximada de 21,365.01 m², se localiza en zona de Protección Ecológica Agrícola (PEA).

2. Respecto al uso de Equipamiento Institucional asignado a una fracción del predio, se hace notar que el anterior Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de cabildo del día 14 de septiembre de 1999 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 21 de febrero de 2003, consideraba destinar para equipamiento de infraestructura, una fracción de la parcela 28 Z-1 P 1/1 y la totalidad de la parcela 29 Z-1 P 1/1 del ejido San José Buenavista, ya que se pretendía ubicar una planta de tratamiento de aguas en el sitio, por lo que se conservó el uso de equipamiento.

3. Por lo anterior y atendiendo la petición previa del promotor, con fecha 22 de julio de 2008, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo, resolvió como no viable, otorgar el cambio de uso de suelo de Protección Ecológica Agrícola (PEA) y Equipamiento Institucional (EI), a uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), para la Parcela 28 Z-1 P 1/1 del Ejido San José Buenavista, Delegación Santa Rosa Jáuregui, no obstante lo cual, el promotor replantea su petición con una densidad de población mayor.

4. Con el objeto de conocer las características físicas del predio en estudio, así como la información proporcionada por la Dirección de Ecología y de consulta al Sistema de información geográfica para la gestión ambiental referente a la poligonal en estudio, se encontró lo siguiente:

Geología: La geología de la zona de estudio se caracteriza por ser rocas volcánicas o extrusivas, que son rocas ígneas que se formaron por el enfriamiento de lava en la superficie terrestre o de magma a escasa profundidad.

Topografía y pendiente: La topografía de la zona muestra que el predio es casi plano, con un rango altitudinal descendente en sentido oriente-poniente que va de los 2,075 a 2,063 msnm.

La pendiente es menor a 5°, siendo casi nula en algunas partes (alrededor de 1°).

Clima: De acuerdo a la clasificación de Köppen modificado por García, INEGI 1986, se encuentra ubicada en BS1kw (semisecos templado).

Edafología: El área de estudio se caracteriza por tener un suelo dominante de tipo vertisol pélico. El vertisol pélico tiene como característica principal su alto contenido de arcilla y la formación de agregados masivos. Este suelo se origina por el depósito de materiales básicos y con poco contenido de cuarzo, además da origen a las arcillas expandibles y otros materiales ricos en calcio, hierro y magnesio, que le confieren un alto grado de fertilidad. Estas arcillas tienen la propiedad de dilatarse o contraerse según el contenido de humedad, lo cual provoca un agrietamiento en el suelo.

Presencia de fallas u otros factores de riesgo natural: En el área de estudio no se registran fallas, y no está clasificada con un riesgo de inundación en el Plan Maestro Pluvial de la Zona Metropolitana de Querétaro 2008-2025.

Hidrología superficial: El predio en estudio se localiza dentro de la región hidrológica No.12 Lerma-Santiago, Cuenca Río La Laja y está dividido entre las microcuencas de Tierra Blanca y Santa Rosa Jáuregui.

Existe el inicio de un escurrimiento en su extremo suroriente.

Hidrología subterránea: El predio de estudio se ubica sobre el Acuífero del Valle de Amazcala, con una tasa de infiltración alta de 80- 120 mm/año.

Uso de suelo y vegetación: El uso de suelo de la zona de estudio es de tipo agricultura de temporal. Solo se aprecian algunos retoños aislados de Huizache (*Acacia farnesiana*).

Biodiversidad: No se tiene un estudio detallado de flora y fauna en la zona, pero debido a lo totalmente perturbado del sitio, y a la cercanía con la localidad, se deduce una biodiversidad casi nula, con presencia ocasional de aves.

Áreas naturales protegidas, de conservación o cañadas: El área de estudio no se localiza dentro de un Área Natural Protegida decretada o propuesta por el Programa Regional de Ordenamiento Ecológico del Gobierno del Estado de Querétaro. Queda lejos del límite norte de "Peña Colorada".

Compatibilidad con Ordenamiento Ecológico: El Programa Regional de Ordenamiento Ecológico del Gobierno del Estado de Querétaro,

decretado por el ejecutivo estatal en su Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” No. 24, Tomo CXLII, Santiago de Querétaro, Qro., de fecha 17 de abril de 2009 y vigente, es el principal instrumento de política ambiental, para propiciar medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable. Su contenido es de observancia obligatoria en el Estado de Querétaro.

De acuerdo a este programa, en lo que respecta a su regionalización, sustentada en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's), muestran que el predio se encuentra en su mayor parte dentro de la UGA 269 “Zona Urbana de San José Buenavista”, y solo una pequeña porción dentro de la UGA 251 “Ojo de Agua” de vocación agrícola.

Competencia federal por ser terreno forestal: El Inventario Nacional Forestal y de Suelos no lo refiere como zona forestal (al ser de uso agrícola-pecuario), y el predio está completamente desmontado. Esta situación deberá ser validada ante la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro.

Factores de riesgo químico o sanitario: No se tienen detectados riesgos químicos o sanitarios.

5. infraestructura:

- Agua potable y alcantarillado: En la Parcela no se cuenta con el servicio de drenaje público ni servicio de agua potable, sin embargo colinda con el área urbana de la comunidad de San José Buenavista, la cual cuenta con servicios de agua potable.

6. Vialidades: El acceso al predio se da a través de caminos internos de la comunidad de San José de Buenavista, que cuentan con secciones en sus arroyos de aproximadamente 7.00 metros, los cuales se comunican al oriente con la comunidad de La Solana, donde se observa la falta de servicios de infraestructura urbana adecuados.

7. Zonas Homogéneas: El predio se encuentra en una zona de transición entre usos de Preservación Ecológica y Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS) con densidades habitacionales de población de 50 hab./ha. (H0.5), en las comunidades de La Solana y San José de Buenavista y ubicadas al oriente, sobre las que se tienen consideradas áreas urbanas para absorber los requerimientos del crecimiento natural de la zona, y que al estar desagregadas de la mancha urbana de la ciudad no se tiene previsto detonar su crecimiento para nuevos desarrollos.

Cabe destacar que el parámetro de población actual de la Comunidad de San José Buenavista se estima con 1,262 habitantes, menor al número de habitantes considerados para el proyecto presentado por el promotor, lo que modificaría las condiciones urbanas de la zona.

8. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevo a cabo visita de inspección al sitio para conocer sus condiciones actuales del predio, observando lo siguiente:

A. La parcela en estudio, se encuentra libre de construcciones en su interior.

B. A la parcela se accede a través de un camino desarrollado a nivel de terracería con arroyo de 6.00 metros de ancho aproximadamente, sin contar con guarniciones ni banquetas y se carece de infraestructura.

C. En la comunidad de San José Buenavista se ubican viviendas de tipo popular, desarrolladas principalmente en un nivel, y en algunos casos con vivienda generada en dos niveles, donde se entremezclan actividades habitacionales, comerciales y agrícolas en algunas parcelas del propio Ejido.

D. La vialidad que da acceso a la comunidad se desarrolla en dos carriles generados a contraflujo, a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación que va del entronque de la Autopista Querétaro – San Luis Potosí a la comunidad de La Solana.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, La Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente No Viable, el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI), para una fracción con superficie aproximada de 48,679.35 m² y de Protección Ecológica Agrícola (PEA) para una fracción con superficie aproximada de 21,365.01 m², a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), para la Parcela 28 Z-1 P 1/1 del Ejido San José Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior en virtud de que el uso habitacional propuesto, es contrario a los criterios de crecimiento señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, dada la incompatibilidad del uso habitacional con la zona de Preservación Ecológica, así como en uso de Equipamiento Institucional. Por lo que en base a las características del medio natural y de suelo del área que se pretende incorporar a uso urbano, al encontrarse en una zona que no se tiene prevista para su incorporación al estar desagregada de la mancha urbana de la ciudad que incidiría en traslados extensos hacia las zonas de trabajo y servicios, considerando que las comunidades de La Solana y San José Buenavista cuentan con áreas de reserva previstas para soportar su crecimiento natural, se considera que su autorización induciría un crecimiento urbano inadecuado, ya que la población existente actualmente en la comunidad de San José Buenavista se duplicaría generando un efecto negativo, adicionalmente en la zona no se cuenta con los servicios de infraestructura suficientes para su desarrollo y no se presenta propuesta por parte del promotor que garantice la misma, aunado a que con la saturación del suelo con obra vial y la construcción de vivienda generaría un detrimento de la producción agrícola por tratarse de suelos

con características adecuadas para dicho uso.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4207/2013 de fecha 15 de julio de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, considera no viable la autorización del cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI), para una fracción con superficie aproximada de 48,679.35 m² y de Protección Ecológica Agrícola (PEA) para una fracción con superficie aproximada de 21,365.01 m², a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), para la Parcela 28 Z-1 P 1/1 del Ejido San José Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con el objeto de llevar a cabo un desarrollo inmobiliario habitacional en la parcela en estudio, toda vez que la opinión técnica que emitió la Secretaría de Desarrollo Sustentable determina que es contrario a los criterios de crecimiento señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, dada la incompatibilidad del uso habitacional con la zona de Preservación Ecológica, así como en uso de Equipamiento Institucional, por lo que su autorización induciría un crecimiento urbano inadecuado, ya que la población existente actualmente en la comunidad de San José Buenavista se duplicaría generando un efecto negativo.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA al ciudadano Alejandro García Aguilar el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI), para una fracción con superficie aproximada de 48,679.35 m² y de Protección Ecológica Agrícola (PEA) para una fracción con superficie aproximada de 21,365.01 m², a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), para la Parcela 28 Z-1 P 1/1 del Ejido San José Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 337988/1, de conformidad con lo señalado en el Opinión Técnica con número de Folio 036/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento a que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la autorización del presente Acuerdo, se publique por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al ciudadano Alejandro García Aguilar.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN SEIS FOJAS ÚTILES, EL DÍA 07 DE AGOSTO DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 seis de agosto de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.5.4 tres punto cinco punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 hab/ha. (H4) a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab/ha. y Servicios (H4S) para el predio ubicado en Calle Plomeros numero 132, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González., el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓNES I PRIMER PARRAFO, II Y V INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito dirigido a la Licenciada Harlette Rodríguez Menéndez; Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el ciudadano J. Ignacio Arteaga Hernández, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. (H4) a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para el predio ubicado en calle Plomeros Numero 132, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, para llevar a cabo actividades comerciales y de servicios compatibles con vivienda, radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número 006/DAI/2013.

5. El solicitante acredita la propiedad del inmueble ubicado en calle Plomeros N° 132, Colonia Peñuelas, Delegación Epigmenio González, Querétaro, Querétaro, identificado con clave catastral 140100121105041 mediante Escritura Pública 12,019 de fecha 15 de abril de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Jesús María Rodríguez Hernández Notario Público Titular a la Notaría Número 34 de esta Ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 267113/1.

6. De la solicitud presentada por el ciudadano J. Ignacio Arteaga Hernández, referida en el punto 4, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/716/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue enviada bajo el número de Folio 106/13, relativo al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. (H4) a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para el predio ubicado en calle Plomeros Numero 132, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González del cual se desprende lo siguiente:

1. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio identificado como lote 16, manzana 132 de la colonia Peñuelas se encuentra en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), sobre calle local.

1. De consulta a la tabla de uso de suelo del plan parcial de la delegación Municipal Epigmenio González, se observa que en zona de uso habitacional se considera como no permitida la ubicación de bodegas, en base a lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el informe de uso de suelo IUS201206252 para el predio en estudio, en el que se determina como prohibido un local comercial y/o de servicios con bodega y oficina, toda vez que se pretende ocupar el 100% del predio, lo que es contrario a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.

2. El promotor presenta un esquema con la distribución de espacios con que cuenta actualmente el inmueble, el cual se encuentra cubierto con estructura metálica y lámina en la totalidad de su superficie, considerando lo siguiente:

•En la planta baja se ubica un área de estacionamiento con capacidad para tres vehículos, con un área de maniobras y espacio para la actividad comercial y de servicios con una rampa. Así mismo, en su interior se accesa a un área que se ocupa como casa habitación que cuenta con una estancia, una habitación con baño y área de escaleras.

•En la planta alta del área de la casa habitación se encuentran dos habitaciones, un baño y área de escaleras.

En lo que respecta a la casa habitación, al no contar con espacios, iluminación y ventilación adecuados, el promotor pretende integrarlos para las actividades de la bodega comercial pretendida.

3.La colonia Peñuelas cuenta con un uso de suelo habitacional en donde prevalece la vivienda de tipo popular desarrollada en uno y dos niveles, sobre la que se instalaron usos diversos lo que generó una mezcla de actividades tanto habitacionales como comerciales y de servicios, además de generarse el establecimiento de actividades micro industriales, lo que generó un traslape inadecuado de transporte privado con vehículos de transporte pesado, derivado de lo anterior en se produjo un incremento de construcciones de uso habitacional en la zona, estableciéndose los fraccionamientos El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico y El Parque, lo que comenzó a limitar la instalación de las actividades microindustriales y bodegas sobre calles al interior de los desarrollos habitacionales.

4.En inspección al sitio para conocer las condiciones actuales de la zona en la que se ubica el predio en estudio, se observó que en el predio en estudio se encuentra la construcción de una bodega que ocupa la totalidad de la superficie del predio, colindado con casas habitación, contando la zona con infraestructura a nivel de red de energía eléctrica, red hidráulica y sanitaria, así como alumbrado público, en donde el acceso al predio es a través de una vialidad secundaria urbana (calle local), que cuenta con arroyo vehicular generado a base de empedrado y banquetas de concreto en regular estado de conservación, con una sección inadecuada para el paso de transporte pesado, contando la zona con infraestructura adecuada para usos habitacionales.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicio (H4S), para el predio ubicado en Calle Plomeros N° 132, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, para regularizar la construcción de una bodega comercial.

Lo anterior en base a la incompatibilidad del uso propuesto en áreas habitacionales, al estar inmerso dentro de una zona urbana desarrollada, que no cuenta con infraestructura adecuada para actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad ya que pretende ocupar la totalidad del predio para su actividad, por lo que su autorización generaría una ocupación del suelo que incentiva el crecimiento de actividades comerciales y/o de industrial ligera y mediana en una zona no prevista por los instrumentos de desarrollo urbano para generar actividades diferentes al uso habitacional, de igual forma, se generaría detrimento en la calidad de vida de usos habitacionales aunado al traslape del tipo de transporte privado con el paso de vehículos de transporte pesado, por lo que se requiere limitar su crecimiento, y dado que la construcción no reúne condiciones adecuadas para comercio de tipo básico, al tener una tipología que difiere de las existentes en la zona, por lo que se deberá garantizar la conservación del uso habitacional, con un proyecto que reúna las condiciones de habitabilidad adecuadas para dicho uso.

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4207/2013 de fecha 15 de julio de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, considera no viable la solicitud del Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. (H4) a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para el predio ubicado en calle Plomeros Numero 132, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable determina que existe incompatibilidad en el uso propuesto en áreas habitacionales, al estar inmerso dentro de una zona urbana desarrollada y que a su vez, no cuenta con la infraestructura adecuada para actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad ya que pretende ocupar la totalidad del predio para su actividad, por lo que no se autoriza el cambio de uso de suelo solicitado, ya que generaría una ocupación del suelo tal, que incentivaría el crecimiento de actividades comerciales y/o de industrial ligera y mediana en una zona no prevista por los instrumentos de desarrollo urbano para generar actividades diferentes al uso habitacional.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA al ciudadano J. Ignacio Arteaga Hernández el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. (H4) a Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para el predio ubicado en calle Plomeros Numero 132, Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con clave catastral 140100121105041 cuya escritura de propiedad se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 267113/1, de conformidad con lo señalado en el Dictamen Técnico con número de Folio 106/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y al ciudadano J. Ignacio Arteaga Hernández.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN CUATRO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 07 DE AGOSTO DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

.....

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 seis de agosto de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.5.11 tres punto cinco punto once del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Monumental Mixto con Densidad de Población de 100 Hab/Ha. (HMCS1) a uso de Equipamiento de Educación (EE) para el predio ubicado en Calle Invierno Número 41 Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓNES I PRIMER PARRAFO, II Y V INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito dirigido a la Licenciada Harlette Rodríguez Menéndez; Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el ciudadano Ezequiel Soto Pérez, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Monumental Mixto con Densidad de Población de 100 Hab/Ha. (HMCS1) a uso de Equipamiento de Educación (EE) para el predio ubicado en Calle Invierno Número 41 Colonia Centro, con superficie de 809 metros cuadrados y clave catastral 140100104049023 Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número 321/DAI/2012.

5. El solicitante acredita la propiedad del inmueble referido mediante escritura 10,650 de fecha 30 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Rueda Trujillo, Notario Público Titular a la Notaría Pública Número 12 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 112122/3 de fecha 22 de enero de 2002.

6. De la solicitud presentada por el ciudadano Ezequiel Soto Pérez, referida en el punto 4, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/2173/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el número de Folio 107/13, relativo al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Monumental Mixto con Densidad de Población de

100 Hab./Ha. (HMCS1) a uso de Equipamiento de Educación (EE) para el predio ubicado en Calle Invierno Número 41 Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, del cual se desprende lo siguiente:

1. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 de diciembre de 2007, publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo el folio 014/0002, se observa que el predio motivo del presente estudio cuenta con uso de suelo Habitacional Monumental Mixto hasta 100 hab./ha (HMCS1).

De acuerdo a lo señalado en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial, en predios que cuentan con uso de suelo Habitacional Monumental Mixto hasta 100 hab./ha (HMCS1), se considera como prohibido ubicar usos para educación a nivel medio superior (preparatoria) y Licenciatura.

Aunado a lo anterior en el citado dictamen, se hace referencia a la solución de estacionamiento para usuarios, para otorgarse en el predio ubicado en la calle Invierno 32 G, del cual presenta un contrato de arrendamiento certificado ante Notario con vigencia al día 6 de mayo de 2016.

2. Revisado el manual de educación y cultura del Sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se encontró lo siguiente:

ESCUELA PREPARATORIA:

Nivel de atención: Básico (de 5,001 a 10,000 habitantes).

Unidad básica de servicio (UBS): Aula

Superficie mínima de terreno por aula (UBS): 276.00 a 404.00 m²

Núcleo de servicios: Subcentro urbano y localización especial

Ubicación recomendable con relación a la vialidad: Avenida secundaria

Se hace notar que el nivel educativo referido, propone que la capacidad de las aulas sea para atender hasta 40 alumnos, siendo que de acuerdo a la información del solicitante el número de alumnos que atienden es menor a 20 por aula, que al estar desarrollada la construcción en dos niveles permite un mayor aprovechamiento, no obstante que es menor su superficie a la propuesta en la normativa de la SEDESOL.

UNIVERSIDAD (LICENCIATURA)

Nivel de atención: Estatal (de 100,001 a 500,000 habitantes).

Unidad básica de servicio (USB): Aula

Superficie mínima de terreno por aula (USB): 327.00 m²

Número recomendable de aulas: De 20 a 30 aulas

Número de alumnos por USB: 60 alumnos por cada aula

Núcleo de servicios: Localización Especial

Ubicación recomendable con relación a la vialidad: Vialidad Regional

3. Se hace notar que el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro considera para servicios educativos de nivel medio superior, una superficie mínima de terreno de 2,625.00 m² de acuerdo al número de aulas con que cuenta el inmueble de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y para nivel licenciatura requiere de una superficie mínima de terreno de 3,600.00 m², por lo que al contar el predio con una superficie de 809.00 m², no da cumplimiento a la superficie mínima requerida por el reglamento referido.

4. El promotor presenta un croquis del proyecto y la distribución de espacios con que cuenta el inmueble, con construcción en dos niveles y en el que se consideran los siguientes espacios para el centro educativo:

Planta baja: vestíbulo, recepción, dirección, área administrativa, aulas, centro de cómputo, área de sanitarios, área de escaleras.

Planta alta: nueve aulas, área de escaleras.

Así mismo y para dar cumplimiento a la dotación de los cajones de estacionamiento requeridos para su actividad, de acuerdo a lo estipulado por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, el promotor informa que se tiene arrendado un estacionamiento que se encuentra a 50 metros del plantel ubicado en la Calle de Invierno N° 32 “G”, el cual cuenta con 50 cajones de estacionamiento disponibles para el plantel.

5. De acuerdo a lo señalado en el citado Plan Parcial, el predio se ubica dentro del perímetro “A” de la (ZMHQ) Zona de Monumentos Históricos de Querétaro, considerándose esta zona como la de mayor significado e identidad cultural de la ciudad.

6. Habiendo realizado inspección al sitio se encontró que en la vialidad que da frente al predio, predomina el uso habitacional, y de manera aislada se observan comercios de tipo básico, en donde la vialidad cuenta con una sección de 7.00 metros, contando con banquetas y guarniciones de cantera, prevaleciendo el tránsito vehicular local, contando la zona con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica,

eléctrica, así como alumbrado público en la zona.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo de Habitacional Monumental Mixto hasta 100 hab./ha. (HMCS1) a uso de Equipamiento de Educación (EE), para el predio ubicado en Calle Invierno N° 41, Colonia Centro, en la Delegación Municipal Centro Histórico, para ampliar la cobertura educativa e impartir educación a nivel licenciatura en el predio.

Lo anterior en virtud de que el predio no cuenta con condiciones físicas, arquitectónicas, de accesibilidad y de superficie adecuadas para albergar actividades de educación superior, conforme a los requerimientos del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y lineamientos del manual de educación y cultura del Sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, con una actividad incompatible con usos habitacionales al considerarse de mediana y alta intensidad, la cual al tener acceso a través de una vialidad local genera una mezcla inadecuada de actividades habitacionales con servicios educativos de nivel superior, lo que incide en un requerimiento adicional en los servicios de infraestructura.

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4450/2013 de fecha 25 de julio de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, considera no viable la solicitud del Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Monumental Mixto con Densidad de Población de 100 Hab/Ha. (HMCS1) a uso de Equipamiento de Educación (EE) para el predio ubicado en Calle Invierno Número 41 Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, toda vez que la opinión técnica que emitió la Secretaría de Desarrollo Sustentable determina que el predio no cuenta con condiciones físicas, arquitectónicas, de accesibilidad y de superficie adecuadas para albergar actividades de educación superior, por lo que no se autoriza el cambio de uso de suelo solicitado, ya que existe incompatibilidad con usos habitacionales al considerarse de mediana y alta intensidad, la cual al tener acceso a través de una vialidad local genera una mezcla inadecuada de actividades habitacionales con servicios educativos de nivel superior, lo que incide en un requerimiento adicional en los servicios de infraestructura.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA al ciudadano Ezequiel Soto Pérez el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Monumental Mixto con Densidad de Población de 100 Hab/Ha. (HMCS1) a uso de Equipamiento de Educación (EE) para el predio ubicado en Calle Invierno Número 41 Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, identificado con clave catastral 140100104049023 cuya escritura de propiedad se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 112122/3 de fecha 22 de enero de 2002, de conformidad con lo señalado en el Dictamen Técnico con número de Folio 107/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Delegación Municipal Centro Histórico y al ciudadano Ezequiel Soto Pérez.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN CINCO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 07 DE AGOSTO DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 seis de agosto de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.1.5 tres punto uno punto cinco del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los presentes, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA al Síndico Municipal con la participación del Secretario de Obras Públicas Municipales y del Secretario de Administración para celebrar conjuntamente en representación del municipio de Querétaro un convenio de ocupación de suelo, respecto de una superficie de 1,032.26 m2, del inmueble ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 00 12 50 11 011, derivado del proyecto de ampliación de dicha vialidad, el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II, 80 FRACCIÓN III Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1671, 1712, 1719, 1731, 1738 y 1739, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PARRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y 10 FRACCIÓN V DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos los que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

3. En atención a lo preceptuado en el artículo 22 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, las dependencias de la Administración Pública Municipal y entidades paramunicipales están obligadas a llevar una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.

4. El Municipio de Querétaro, dentro de su programa de obras para el presente año y para la reordenación vial y tránsito vehicular de la avenida Epigmenio González, considera que es necesario modernizar mediante una obra de reingeniería, la ampliación de dicha vialidad, dado el acelerado desarrollo de la zona y saturación de la movilidad urbana y tráfico vehicular.

5. En el Programa de Obra Anual del Municipio de Querétaro para el ejercicio 2013 se tiene proyectado la ampliación de la Avenida Epigmenio González, por lo que resulta necesario ocupar una superficie de 1,032.26 m2 del inmueble ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial Querétaro, que se encuentra amparada con la clave catastral 14 01 00 12 50 11 011, por lo que en atención a dicho proyecto de ampliación, procede la formalización de un convenio de ocupación de suelo respecto al área de afectación.

6. El ciudadano Jorge Garciarce Ramírez es propietario del dicho inmueble ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, identificado con la clave catastral 14 01 00 12 50 11 011, lo que acredita mediante la Escritura Pública número 8522 de fecha 29 de agosto de 1981, de la Notaría Pública número 3, de esta ciudad de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo la partida 208, libro 90-A, tomo XII, sección primera, de fecha 27 de octubre de 1981; por lo que con motivo de la ampliación de la vialidad señalada, resultará afectada la superficie de 1,032.26 m2, por lo que el propietario manifiesta ser su voluntad la celebración de un convenio de ocupación de suelo sobre la superficie afectada referida, a llevarse a cabo previamente con el Municipio de Querétaro.

7. El convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, debiendo, para su existencia y validez, constar el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato y aquellos actos jurídicos que no están especialmente reglamentados en la norma jurídica, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, siendo lo anterior aplicable a todos los convenios, en lo que no se opongan a disposiciones especiales de la ley.

8. Para efectos de determinar los elementos característicos del contrato definitivo, que en el caso concreto será la transmisión de la propiedad de la superficie de 1,032.26 m2, del inmueble ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, identificado con la clave catastral 14 01 00 12 50 11 011, derivado del proyecto de ampliación de dicha vialidad, el propietario del predio manifiesta su voluntad de obligarse a transmitir el dominio de la superficie referida, mediante escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, siempre y cuando el Municipio, a elección del propietario, lleve a cabo, optativamente, cualquiera de las acciones siguientes, la primera, consistente en realizar las acciones necesarias para gestionar y someter a consideración del Ayuntamiento de Querétaro la autorización de cambio de uso de suelo de Industria Ligera que actualmente tiene dicho predio, al de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios

(H4S) respecto del resto del predio propiedad del ciudadano Jorge Garciarce Ramírez; o, la segunda, consistente, en que el municipio se obliga a pagar a favor del propietario la superficie de 1,032.26 m2, del inmueble ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, a favor del propietario, tomando como base el valor catastral que tenga asignado el predio sujeto a ocupación, al momento del pago respectivo, mismo que no podrá ser inferior al que tenga asignado a la firma, del convenio de ocupación a celebrarse, atendiendo a que se trata de un terreno sin construcción. De llevarse a cabo el cambio de uso de suelo a que se hace referencia, el Municipio de Querétaro no pagará cantidad alguna y el propietario del inmueble deberá transmitir la propiedad de la superficie señalada.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4067/2013 de fecha 10 de Julio de 2013, remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, se considera viable la autorización para que el Síndico con la participación del Secretario de Obras Públicas Municipales y del Secretario de Administración celebren conjuntamente en representación del Municipio de Querétaro un convenio de ocupación de suelo respecto de una fracción de 1,032.26 m2, del predio ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, de esta ciudad, propiedad del ciudadano Jorge Garciarce Ramírez, identificado con la clave catastral 14 01 00 12 50 11 01, para el proyecto de ampliación de la Avenida Epigmenio González, lo que permitirá ocupar la superficie referida, autorizando al personal técnico del Municipio de Querétaro y al de la empresa que, en su caso, éste designe, para que pueda ingresar al predio a realizar los trabajos de topografía y demás acciones que sean necesarias para la implementación del proyecto de vialidad, así como para que en su momento realicen su construcción y supervisión respectivos, en un plazo máximo de 12 meses, lo anterior por considerar que la celebración de dicho convenio de ocupación respecto de la superficie afectada, tiene por objeto fortalecer la modernización del equipamiento urbano, a través de la ampliación de dicha vialidad, lo que redundará en beneficio de los habitantes que transitan por dicha zona y que además permitirá reducir los tiempos de traslado; vialidad que se realizará con pavimento, guarniciones, banquetas, alumbrado público, red de agua potable, alcantarillado, drenajes, así como señalización horizontal y vertical.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA al Síndico, con la participación del Secretario de Obras Públicas Municipales y del Secretario de Administración, para que, en representación del Municipio de Querétaro celebre un convenio de ocupación de suelo, respecto de una superficie de 1,032.26 m2, del inmueble ubicado en avenida Epigmenio González, zona industrial Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 00 12 50 11 011, para la ampliación de la Avenida Epigmenio González.

SEGUNDO. El ciudadano Jorge Garciarce Ramírez se obliga a transmitir el dominio de la superficie objeto de este convenio mediante escritura pública a favor del Municipio de Querétaro.

TERCERO. El Municipio se obliga a realizar los trámites para la autorización de cambio de uso de suelo para el resto del predio propiedad de Jorge Garciarce Ramírez, en los términos precisados en el considerando Octavo, o, en su defecto, realizar el pago a favor del propietario de la superficie de 1,032.26 m2, del predio ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, de esta ciudad, de acuerdo al valor catastral que tenga asignado, mismo que no podrá ser inferior al que tiene asignado a la firma del convenio.

CUARTO. El ciudadano Jorge Garciarce Ramírez podrá, previo a la resolución del Cabildo a que se refiere el resolutivo anterior, solicitar el cumplimiento de pago de la superficie de 1,032.26 m2, del predio de su propiedad ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, de esta ciudad, identificado con la clave catastral 14 01 00 12 50 11 01, para lo cual bastará con el aviso que por escrito presente a la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

QUINTO. El Municipio liquidará en una sola exhibición y dentro de los cuarenta días naturales siguientes a la presentación del aviso a que se refiere el resolutivo que antecede, el monto total del pago correspondiente.

SEXTO. Los gastos, honorarios derechos e impuestos que se generen con motivo de la formalización de la transmisión de propiedad de la referida superficie, a favor del Municipio correrán por cuenta del Municipio, excepto el Impuesto sobre la Renta, en caso de que se causare.

OCTAVO. El Municipio se compromete a realizar a su costa la remoción de la malla ciclónica que actualmente se encuentra delimitando el predio, para su colocación al límite del nuevo alineamiento de la vialidad, así como a realizar la reposición de cualquier construcción e infraestructura que requiera ser demolida con motivo de la ejecución de la obra pública.

NOVENO. La vigencia del convenio de ocupación de suelo respecto de una fracción de 1,032.26 m2, del predio ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, de esta ciudad, a celebrarse con el ciudadano Jorge Garciarce Ramírez, será a partir de su firma y concluirá en la fecha en que se cumplan todas y cada una de las obligaciones en él establecidas, con la salvedad que el convenio deberá quedar concluido a más tardar el 30 de septiembre de 2015.

DÉCIMO. Se instruye a la Dirección General Jurídica para que integre el expediente técnico y lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización del convenio hasta su total cumplimiento con la escrituración de dicha propiedad y su inscripción en el Registro Público

de la Propiedad, a favor del Municipio de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir una copia de la escritura de propiedad a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO PRIMERO. Se instruye a la Secretaría de Obras Públicas Municipales, para que a través de la Dirección de Obra Pública, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior al Síndico Municipal y a los titulares de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Obras Públicas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Dirección General Jurídica, Dirección de Catastro Municipal y al ciudadano Jorge Garcíarce Ramírez.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN CINCO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 07 DE AGOSTO DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

.....

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 once de junio de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.7.1 tres punto siete punto uno del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (h2) a uso de habitacional con densidad de 200 hab./ha. y servicios (h2s) para el predio ubicado en la calle Hacienda Muralla número 128, identificado como lote 10, de la manzana 27, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, con superficie de 450.00 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, para regularizar el funcionamiento de consultorios médicos, el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I PRIMER PARRAFO, II, V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la Ciudadana Gabriela Elvira Larrañaga Barreto, solicita el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el lote 10 de la manzana 27, ubicado en calle Hacienda la Muralla Número 128, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, con superficie de 450.00 m² identificado con clave catastral 14 01 001 19 010 119, delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández,

radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 096/DAI/2012.

5. La solicitante acredita la propiedad del predio de referencia, mediante copia certificada de escritura pública número 72, 491 de fecha 01 de agosto de 2000, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Adscrito a la Notaría N° 8 de esta ciudad, en la que hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto de dicho bien inmueble, identificado bajo la clave catastral 14 01 001 19 010 119, mismo que cuenta con una superficie de 450.00 m², de igual forma se acredita la cancelación de la reserva de dominio mediante el certificado de inscripción emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la propiedad según consta mediante folio real número 98109/3.

6. De la solicitud presentada por la ciudadana Gabriela Elvira Larrañaga Barreto, referida en el punto cuarto, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/169/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue recibida bajo el número de Folio 071/13, relativo al cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Hacienda la Muralla número 128, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, de la del cual se desprende lo siguiente:

1. De acuerdo con lo señalado por el plan parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicación en el periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" Número 19 el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio del Plan de Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008.

2. De revisión a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), es posible ubicar en lotes con superficie menor a 160.00 metros cuadrados, hasta dos locales de comercio y servicios, siempre y cuando estos se desarrollen en una superficie de construcción máxima de 40.00 m² cuadrados entre los dos locales y vayan acompañados de una vivienda, sin embargo y de acuerdo a lo solicitado por el promotor, se pretende ocupar la totalidad del predio con consultorios médicos, por lo que al no cumplir con dichas disposiciones, el predio sólo sería apto para vivienda unifamiliar.

3. El fraccionamiento Jardines de la Hacienda, corresponde a un desarrollo habitacional con una tipología de vivienda residencial media, en el que predomina el uso habitacional con viviendas generadas en uno y dos niveles, el cual debido a su ubicación y conexión directa hacia los fraccionamientos el Jacal, Las Plazas y La Granja, ha propiciado la instalación de actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad con incidencia principalmente sobre la Avenida Hacienda Grande, Avenida Zaragoza, Avenida Paseo Constituyentes y el Boulevard Jardines de la Hacienda, e interrelación hacia una zona comercial ubicada al oriente de la zona en estudio, y que anuando al interior sobre las calles locales del fraccionamiento se han desarrollado actividades de baja intensidad, las cuales el actual instrumento de planeación urbana referido, ha limitado a actividades principales de comercios de tipo básico.

4. El predio tiene acceso a través de una vialidad local interna que carece de continuidad hacia el sur, y que se conecta al poniente con calles locales y al norte con la calle Hacienda Vegil, que sirve de conexión entre Avenida Zaragoza y la zona comercial referida que se localiza al oriente de la zona de estudio.

5. De visita al sitio por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, se observó que el predio cuenta con una construcción diseñada para una vivienda creada en dos niveles, con espacio al frente para tres vehículos prestando el promotor un proyecto de modificación para habilitar los siguientes espacios:

Área de estacionamiento con capacidad para tres vehículos, recibidor, sala de espera, área de juegos, tres consultorios, área de sanitarios, bodegas y espacios abiertos.

Se hace notar que en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, se requiere para consultorios médicos un cajón de estacionamiento por cada 30.00 m² de construcción, contado de acuerdo a los datos de la Dirección de Catastro Municipal, con una superficie construida de 385.47 m², por lo que se requiere de 13 cajones de estacionamiento, a lo que el promotor deberá presentar una propuesta de cumplimiento.

6. La vialidad que da frente al predio, cuenta con arroyo de carpeta asfáltica en regular estado de conservación de 10.00 metros de sección, cuenta además con banquetas y guarniciones de concreto, además de contar con infraestructura básica como: red hidráulica, sanitaria y eléctrica, así como alumbrado público.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el lote 10 de la manzana 27, ubicado e calle Hacienda la Muralla N° 128, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, con superficie de 450.00 m², Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para la instalación de consultorios médicos.

Lo anterior al ubicarse el predio sobre una calle local en la que predomina el uso habitacional, por lo que el uso propuesto sería contrario a los lineamientos previsto por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, al estar destinado para vivienda de tipo residencial unifamiliar, donde la instalación de consultorios médicos generaría una mezcla inadecuada de actividades,

además que los requerimientos básicos de salud en la zona se encuentran cubiertos, por lo que su autorización implicaría una exigencia adicional a los servicios y la infraestructura inicialmente calculada e instalada, misma que induciría un incremento natural de vehículos en una zona no prevista para soportar flujos viales de mediana intensidad, por lo que su autorización podría ser un detonante para la consolidación de actividades comerciales y de servicios que afectaría la vitalidad urbana de la zona y que anuando a lo anterior, el inmueble no cuenta con la suficiencia de espacios de estacionamientos al interior del predio requeridos por el Reglamento de Construcción para la actividad solicitada.

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3352/2013 de fecha 03 de Junio de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, no se considera viable el Cambio de Uso de Suelo, con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda la Muralla Número 128, fraccionamiento Jardines de la Hacienda; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para la instalación de consultorios médicos toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal señala que el predio no cuenta con la suficiencia de espacios de estacionamiento al interior del predio que se requieren con base en lo que establece el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, además de que dicha autorización generaría una mezcla inadecuada de actividades misma que induciría un incremento natural de vehículos en una zona no prevista para soportar flujos viales de mediana intensidad, lo que podría ser un detonante para la consolidación de actividades comerciales y de servicios que afectaría la vitalidad urbana de la zona.

Por unanimidad de votos de los integrantes del honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA a la ciudadana Gabriela Elvira Larrañaga Barreto, el Cambio de Uso de Suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso habitacional con densidad de población 200 hab./ha. y servicios (H2S) para el predio ubicado en la Calle Hacienda la Muralla número 128, fraccionamiento Jardines de la Hacienda; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 98109/3, y con clave catastral 140 100 119 010 1109, para la instalación de consultorios médicos, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 071/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, así como por lo expuesto en el Considerando 8 del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena a la Secretaría del Ayuntamiento a que en un término de 15 días hábiles contados a partir de la autorización del presente Acuerdo, se publique por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exento del pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y la ciudadana Gabriela Elvira Larrañaga Barreto.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN CINCO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 12 DE JUNIO DE DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 06 seis de agosto de 2013 dos mil trece, el Ayuntamiento de Querétaro en el punto 3.5.9 tres punto cinco punto nueve del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Fracción 3 de la Parcela 194 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo ubicado en la calle Hacienda San Clemente Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓNES I PRIMER PARRAFO, II Y V INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio posee personalidad jurídica y patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

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

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito dirigido a la Licenciada Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, los ciudadanos Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia, solicitan el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como Fracción 3 de la Parcela 194 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo ubicado en la calle Hacienda San Clemente (anterior Camino a Acequia Blanca), Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 1,480.02 m², radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número 224/DAI/2011.

5. Los solicitantes acreditan la propiedad del inmueble referido mediante escritura pública 14,855 de fecha 10 de noviembre de 2003, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular a la Notaría Pública Número 21 de este Distrito Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 167846/1.

6. De la solicitud presentada por los ciudadanos Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia, referida en el punto 4, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/683/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue enviada bajo el número de Folio 114/13, relativo al cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como Fracción 3 de la Parcela 194 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo ubicado en la calle Hacienda San Clemente (anterior Camino a Acequia Blanca), Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del cual se desprende lo siguiente:

1. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", Número 19 de fecha 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan Desarrollo número 007/0002, se observa que la fracción 3 que se desprende de la Parcela 194 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2).

2. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano con fecha 9 de marzo de 2005, emite el dictamen de uso de suelo 2005-1558, en el cual dictamina factible ubicar siete casas habitación y un local comercial, compatible con vivienda, no bodega de almacenamiento, taller automotriz o micro industria.

3. De acuerdo al proyecto presentado por el promotor se considera desarrollar un edificio en tres niveles, con la siguiente distribución:

Planta Baja: Vestíbulo de acceso con recepción, cubo de escaleras y elevador, área de sanitarios, 9 consultorios y área de estacionamiento con capacidad para 38 vehículos.

Primer Nivel: Área de recepción y vestíbulo, 10 consultorios, cubo de escaleras y elevador, área de sanitarios y terraza.

Segundo Nivel: Área de recepción y vestíbulo, 5 consultorios, cubo de escaleras y elevador, área de sanitarios y terraza.

Para dar cumplimiento a lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, se requiere de un cajón de estacionamiento por cada 15 m² de construcción para consultorios médicos, y uno por cada 30 m² de construcción para actividades de servicio (farmacia), por lo que dado que el proyecto presentado cuenta con una superficie de construcción de 539.00 m², contempla 38 cajones de estacionamiento.

4. El acceso al predio es a través de una sección de la calle Hacienda San Clemente desarrollada al interior de la Parcela 194 Z-3 P1/1 del ejido El Nabo, que se comunica al oriente con el fraccionamiento Villas del Mesón a través de la calle de La Rochera y al norte se continúa por un camino vecinal hacia la comunidad de Acequia Blanca y parcelas del ejido El Nabo con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y la Ex Hacienda Juriquilla, en donde se ha generado vivienda de tipo campestre. La vialidad solamente está reconocida en una fracción con sección variable en su desarrollo menor a 10.00 metros, a base de carpeta asfáltica contando con banqueta únicamente en algunas secciones de la vialidad.

Opinión técnica:

Por lo anterior y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio identificado como Fracción 3 de la Parcela 194 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo ubicado en la calle Hacienda San Clemente (anterior Camino a Acequia Blanca), Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 1,480.02 m², para ubicar una construcción desarrollada en tres niveles, para albergar consultorios médicos.

Lo anterior al ubicarse en una zona que no cuenta con condiciones adecuadas para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios, al tener acceso a través de una vialidad que presenta una sección variable que no cuenta con características que permitan soportar flujos vehiculares que se generan por actividades de mediana y alta intensidad, similar a la solicitada, toda vez que la vialidad se cataloga como secundaria urbana, en la que en algunas secciones carece de elementos de circulación peatonal (banquetas) y en otras secciones cuentan con una sección menor, además de carecer en la zona de suficiencia en la dotación de servicios de infraestructura, así mismo la vialidad se comunica hacia una zona preponderantemente habitacional del fraccionamiento Villas del Mesón, y hacia una zona de Preservación Ecológica Agrícola hacia el norte, quedando el predio en estudio desagregado de la zona prevista para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios de los fracciones de la zona, que se localiza al poniente de la ubicación de la fracción de terreno en estudio.

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4450/2013 de fecha 25 de julio de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a este órgano colegiado, considera no viable la solicitud del cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como Fracción 3 de la Parcela 194 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo ubicado en la calle Hacienda San Clemente (anterior Camino a Acequia Blanca), Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable determina que el predio se ubica en una zona que no cuenta con condiciones adecuadas para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios, al tener acceso a través de una vialidad que presenta una sección variable que no cuenta con características que permitan soportar flujos vehiculares que se generan por actividades de mediana y alta intensidad similar a la solicitada, por lo que no se autoriza el cambio de uso de suelo solicitado, ya que la vialidad se cataloga como secundaria urbana, en la que en algunas secciones carece de elementos de circulación peatonal (banquetas) y en otras secciones cuentan con una sección menor, además de carecer en la zona de suficiencia en la dotación de servicios de infraestructura.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA a los ciudadanos Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como Fracción 3 de la Parcela 194 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo ubicado en la calle Hacienda San Clemente (anterior Camino a Acequia Blanca), Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, identificado con clave catastral 140100123869002 cuya escritura de propiedad se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 167846/1 de fecha 22 de enero de 2002, de conformidad con lo señalado en el Dictamen Técnico con número de Folio 114/13, expedido por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, publicación que en términos de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro está exenta de pago de los derechos

que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a los ciudadanos Cuauhtémoc Arellano Sovran y Reyna Araceli Mendoza Plascencia.

SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN CUATRO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 07 DE AGOSTO DOS MIL TRECE, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



SIN TEXTO

SIN TEXTO

SIN TEXTO



GacetaMunicipal

Órgano oficial de difusión del H. Ayuntamiento de Querétaro
Responsable de la publicación: Secretaría del Ayuntamiento