



**MUNICIPIO DE  
QUERÉTARO**

PRESIDENCIA 2012-2015

# Gaceta Municipal

Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro

Responsable de la publicación: Secretaría del Ayuntamiento

Titular del área de la Gaceta Municipal: Lic. José Rico Hernández

02 de Junio de 2015 • Año III • No. 60

## ÍNDICE

- 3 Acuerdo relativo a la autorización para la venta provisional de lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II" ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 10 Acuerdo por el que se autoriza la donación de un predio propiedad del municipio de Querétaro a favor de Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), ubicado en la esquina formada por la Calle Lic. Carlos Madrazo y Circuito Lázaro Cárdenas, Colonia Lázaro Cárdenas; en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, donde se encuentra un Centro de Salud.
- 15 Acuerdo por el que se autoriza la donación de un predio propiedad del Municipio de Querétaro a favor de Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), ubicado en la esquina formada por Calzada de Las Lágrimas y Avenida Pie de la Cuesta, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, donde se encuentra un Centro de Salud.
- 20 Acuerdo por el que se autoriza la asignación de uso de suelo para habilitar y acondicionar el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Avenida de Los Portones s/n, identificado como fracción 5B-1B de la parcela 5 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica; en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 23 Acuerdo por el que SE AUTORIZA la donación de una fracción con superficie de 4,000.00 m<sup>2</sup> propiedad del Municipio de Querétaro, del predio ubicado entre las calles Bosques de Aragón, Bosques del Cimatarío y Avenida Bosques del Majacal, lote 1, manzana 154, del Fraccionamiento Bosques de las Lomas, Delegación Josefa Vergara y Hernández, con clave catastral 14 01 001 37 154 001; para la instalación de oficinas administrativas del Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro.
- 28 Acuerdo relativo a la Actualización de las Comisiones Permanentes y Transitorias de Dictamen en las que se organiza el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.
- 30 Acuerdo por el que se designa a los Regidores integrantes de la Comisión del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro.
- 31 Acuerdo por el que se aprueban los días de descanso obligatorio para los trabajadores de la Unidad de Información Gubernamental del Municipio de Querétaro, durante el año 2015.
- 34 Acuerdo por el que la Quincuagésima Séptima Legislatura del Estado de Querétaro, exhorta a los Titulares del Poder Ejecutivo del Estado; de la Defensoría de los Derechos Humanos; de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo y de los Ayuntamientos de los dieciocho 18 Municipios del Estado de Querétaro, a difundir en la Entidad los derechos y deberes de los niños, niñas y adolescentes.

- 39 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, para el predio ubicado en la calle de Carlos Septién García número 21, Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico.
- 49 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio ubicado en la calle Galaxia N° 239; fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 52 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) a uso Industrial para el predio ubicado en Calle San Antonio N° 14, Colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 55 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y/o de Servicios(CS) para el predio ubicado en Calle Cofre del Perote No. 407-A, Colonia Loma Bonita; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 59 Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Habitacional Rural, Comercial y Servicios (HRCS) para una fracción de la Parcela 121 Z-2 P 1/2 del Ejido Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 62 Acuerdo por el que se autoriza la modificación del acuerdo aprobado en el punto 3.2.10 del Orden del Día de la Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 18 de diciembre de 2014, relativo a la permuta de dos predios propiedad municipal ubicados, uno en el Fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y, otro en el Fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González, por diversos inmuebles ubicados en la Calle Libertad, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 64 Acuerdo por el que SE AUTORIZA al Síndico, con la participación de los Secretarios de Obras Públicas Municipales y de Administración, para suscribir en representación del Municipio de Querétaro el instrumento en el que conste la adquisición de una fracción 27,227.00 m<sup>2</sup> del predio denominado El Rincón que perteneció a una de las fracciones de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, derivado de la ejecución de obra pública denominada “Prolongación Avenida de la Luz de Prolongación Bernardo Quintana a vialidad perimetral Sur Poniente”.
- 68 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 habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en Avenida La Acordada, Número 403, Fraccionamiento Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 71 Acuerdo por el que no se autoriza el cambio de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso de comercio y servicios, para el predio ubicado en la calle de Licenciado Zacarías Oñate número 13. Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico.

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 veinticuatro de febrero de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.6.15 tres punto seis punto quince del orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo relativo a la autorización para la venta provisional de lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II" ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 11 FRACCIÓN I, 12, 197, 198, 200, 201, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE; ARTÍCULO 73 DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.**

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

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

2. Mediante escrito de fecha 05 de diciembre de 2014, dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Arquitecto Aarón Guevara Vega, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V. y del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago número 170074793, solicita la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 3, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente 42/DFCP.

3. La persona moral denominada "Casas Javier de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente B del fideicomiso número 170074793, acredita su legal existencia y debida propiedad a través de los instrumentos siguientes:

3.1. Se acredita la Propiedad del predio con Escritura Pública número 18,923 de fecha 30 de septiembre de 2013 pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 00471026/0003 de fecha 20 de noviembre de 2013; se hizo constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago mismo que se identifica con el número 17007493, que celebraron por una parte la sociedad mercantil denominada "Comercial Oder" Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Fideicomitente A" o " Fideicomitente o Fideicomisario A", por segunda parte la sociedad mercantil "Casas Javier de Querétaro" Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Fideicomitente B" y "Fideicomitente o Fideicomisario B", y por una tercera parte "Scotiabank Inverlat", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple , Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de "Fiduciario", sobre los siguientes inmuebles: Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1, del Ejido Tlacote el Bajo identificado con clave catastral 14021180108027 con una superficie de 77,748.10 m2 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo identificado con clave catastral 140211801080029 con una superficie de 77,082.49 m2.

3.2. Mediante la Escritura Pública Número 17,799 de fecha 19 de julio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 471026/1 de fecha 25 de septiembre de 2013 se protocoliza la licencia de fusión número FUS2010/297, de fecha 13 de mayo de 2010, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con lo que quedan fusionados los inmuebles identificados como Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y la Parcela 149 Z-6 P1/2, ambas del Ejido Tlacote el Bajo para conformar una unidad topográfica con superficie total de 154,830.59 m2.

3.3. Mediante la Escritura Pública Número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 111, con ejercicio en el primer distrito de la ciudad de Monterrey estado de Nuevo León, en la cual Casas Javier de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable otorga Poder para Pleitos y Cobranzas, Representación Laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor de Aarón Guevara Vega.

3.4. Mediante la Escritura Pública Número 25,678 de fecha 15 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar el Poder General Especial que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, como fiduciario del contrato 170074793, a favor de Casa Javier, Sociedad Anónima de Capital Variable, quien a su vez estará representada por el arquitecto Aarón Guevara Vega.

4. De la solicitud presentada por la persona moral denominada “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente B del fideicomiso número 170074793, relativa a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 3, del fraccionamiento de tipo p

popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficios SAY/7879/2014 y SAY/159/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera Opinión Técnica, misma que fue remitida bajo el número de Folio 014/15, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

...

6. En Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo
7. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/637/2007, de fecha 24 de julio de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el Desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicio, que se desarrolla en un predio con superficie de 258.52 ha, el cual comprende el desarrollo de 10 macrolotes ubicados en las parcelas 121 Z-6 P1/2 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, únicamente para 3,000 viviendas.
8. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/12 de fecha 17 de abril de 2012, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, resuelve ampliar la vigencia de 5 años señalada en el oficio F.22.01.02.02/1585/07, correspondiente a la ampliación de plazos de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía a 5 años contados de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyéndose esta, el 12 de octubre de 2016.
9. Mediante Oficio DP049684/2013 de fecha 29 de noviembre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para el fraccionamiento al que identifica como Ciudad del Sol – Valle de Santiago II.
10. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió mediante plano el Deslinde Catastral número DMC2013133 de fecha 24 de febrero de 2014, para una superficie de 154,784.354 m2, para el predio identificado con la clave catastral 140 02118 01080 027, ubicado parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201401918, de fecha 12 de marzo de 2014, dictaminó factible la ubicación de un desarrollo habitacional con 1,295 viviendas, en una superficie de 154,784.35 m2, para el predio identificado con la clave catastral 140211801080027, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.
12. El promotor presenta copia de oficio SSPM/DAAP/1469/2014 de fecha 21 de mayo de 2014 emitido por la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en la que emite la Opinión Técnica y de Servicio para la Autorización del Proyecto de Alumbrado, en el que considera que el proyecto es satisfactorio para el desarrollo que identifica como Fraccionamiento Valle de Santiago II.
13. Mediante oficio número SSPM/476/DGM/IV/2014, de fecha 13 de mayo de 2014, la Dirección de Guardia Municipal, adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo habitacional al que denominan en dicho documento como “Fraccionamiento Valle de Santiago II”, y que corresponde al desarrollo en estudio ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
14. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/COU/FC/1848/2014 de fecha 14 de mayo del 2014, emitió el Visto Bueno de la propuesta de transmisión gratuita condominal a favor del municipio, para dar cumplimiento al artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, correspondiente a una superficie de 3,627.42 m2, de los condominios que conforman el Fraccionamiento en Comento.
15. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014, de fecha 15 de mayo de 2014, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

<b>TABLA GENERAL DE SUPERFICIES</b>				
<b>DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL "CIUDAD DEL SOL"</b>				
<b>SECCIÓN VALLE DE SANTIAGO SECTOR II</b>				
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. DE VIVIEN- DAS</b>	<b>No. DE LOTES</b>
HABITACIONAL	120,924.45	78.12%	1,288	15
HABITACIONAL Y SERVICIOS	915.14	0.59%	7	7
COMERCIAL Y/O SERVICIOS	6,558.42	4.24%	0	9
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	4,527.00	2.92%	0	4
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	3,627.42	2.34%	0	1
SUPERFICIE VIAL	18,231.92	11.79%	0	0
<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>154,784.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,295</b>	<b>36</b>
<b>ETAPA 3</b>				
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>	<b>No. DE VIVIEN- DAS</b>	<b>No. DE LOTES</b>
HABITACIONAL	22,492.44	81.54%	195	3
HABITACIONAL Y SERVICIOS	225.30	0.82%	2	2
COMERCIAL Y/O SERVICIOS	3,553.10	12.88%	0	5
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	1,313.09	4.76%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	0.00	0.00%	0	0
SUPERFICIE VIAL	0.00	0.00%	0	0
<b>TOTAL ETAPA 3</b>	<b>27,583.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>197</b>	<b>11</b>

16. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Estatal de Aguas, referente al proyecto de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, con fecha 18 de junio 2014, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
17. Mediante escritura pública número 22,820 de fecha 26 de mayo de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro mediante folio inmobiliario número 00471026/0004 de fecha 21 de julio de 2014, se hace constar la protocolización del Deslinde Catastral número DMC2013133 de fecha 24 de febrero de 2014, para una superficie de 154,784.354 m2, del predio identificado con la clave catastral 140 02118 01080 027, ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2, del ejido Tlacote el Bajo.
18. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
19. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero, del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", el promotor presenta los siguientes comprobantes de pago expedidos por la Secretaría de Finanzas Municipales:
- Comprobante de pago número Z-2527730 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento, con un monto de \$ 136,899.45 (Ciento treinta y seis mil ochocientos noventa y nueve pesos 45/100 M.N.).
  - Comprobante de pago número Z-2527731 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento, con un monto de \$ 106,798.24 (Ciento seis mil setecientos noventa y ocho pesos 24/100 M.N.).
  - Comprobante de pago número Z-2527722 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1, con un monto de \$ 376,427.26 (Trescientos setenta y seis mil cuatrocientos veintisiete pesos 26/M.N.).
  - Comprobante de pago número Z-2527741 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y/o de Servicios de la Etapa 1, con un monto de \$ 26,540.69 (Veinte seis mil quinientos cuarenta pesos 69/M.N.).
  - Comprobante de pago número Z-2527723 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y de Servicios de la Etapa 1, con un monto de \$ 11,294.89 (Once mil doscientos novena y cuatro pesos 89/M.N.).
  - Comprobante de pago número Z-2527724 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Habita-

cional de la Etapa 2, con un monto de \$ 408,568.03 (Cuatrocientos ocho mil quinientos sesenta y ocho pesos 03/M.N.).

- Comprobante de pago número Z-2527725 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y/o de Servicios de la Etapa 2, con un monto de \$ 81,275.18 (ochenta y un mil doscientos setenta y cinco pesos 18/M.N.).

- Comprobante de pago número Z-2527726 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 2, con un monto de \$ 13,453.13 (Trece mil cuatrocientos cincuenta y tres pesos 13/M.N.).

- Comprobante de pago número Z-2527727 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3, con un monto de \$ 179,377.21 (Ciento setenta y nueve mil trescientos setenta y siete pesos 13/M.N.).

- Comprobante de pago número Z-2527728 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y/o de Servicios de la Etapa 3, con un monto de \$ 127,467.46 (Ciento veintisiete mil cuatrocientos sesenta y siete pesos 46/M.N.).

- Comprobante de pago número Z-2527729 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y de Servicios de la Etapa 3, con un monto de \$ 8,082.64 (Ocho mil ochenta y dos pesos 64/M.N.).

20. Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto, del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", el promotor presenta Póliza de Fianza emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., con número de fianza 1028-01796-6 de fecha 10 de junio de 2014, a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y construcción de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento, por un monto de \$9'491,695.33 (Nueve millones cuatrocientos noventa y un mil seiscientos noventa y cinco pesos 33/100 M.N.), correspondiente al 100 % del presupuesto mas el 30% adicional, de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

<b>Presupuesto</b>				<b>% Adicional</b>
<b>\$</b>				<b>de Obra</b>
<b>7,301,304.10</b>	<b>X</b>	<b>100.00</b>	<b>X</b>	<b>Pendiente</b>
		<b>TOTAL</b>		<b>30.00</b>
		<b>FIANZA</b>		<b>\$</b>
				<b>9,491,695.33</b>

21. Para dar cumplimiento a los Acuerdo Quinto y Acuerdo Sexto, del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", el promotor presenta escritura pública número 23,541 de fecha 02 de julio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio real número 471026 de fecha 09 de julio de 2014; en la que se hace constar la Donación a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 18,231.92 m2, por concepto de las vialidades, así como la Transmisión de una superficie de 3,627.42 M2, en cumplimiento al artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

22. Para dar cumplimiento al Acuerdo Decimo Segundo, del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", el promotor presenta el siguiente comprobante de pago expedido por la Secretaria de Finanzas Municipales:

- Comprobante de pago número Z-2527732 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento, con un monto de \$ 7,459.43 (Siete mil cuatrocientos cincuenta y nueve pesos 43/M.N.).

23. Para dar cumplimiento al Acuerdo Decimo Cuarto, del Acuerdo del Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el Orden del día, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", el promotor presenta escritura pública número 23,400 de fecha 27 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios reales números 00490843/0001, 00490844/0001, 00490845/0001, 00490843/0002, 00490844/0002, 00490845/0002, 00490843/0003, 00490844/0003, 00490843/0004, 00490845/0003, 00490849/0001, 00490850/0001, 00490854/0001 y 00490856/0001 de fecha 23 de julio de 2014, en la que se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo mencionado.

24. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, con aprobación de proyecto 49684/2014, de fecha 04 de julio de 2014, para trámites ante otras dependencias, de la red eléctrica de distribución área y subterránea para el proyecto al que denomina como Desarrollo Valle de Santiago II, correspondiente al fraccionamiento en comento.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió mediante oficio No. DDU/COU/FC/2812/2014 de fecha 16 de julio de 2014, el avance de obras de urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató lo siguiente:

- La Etapa 2, cuenta en conjunto con un avance estimado del 73.28% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar para dichas etapas, mas el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,978,529.90 (Un millón Novecientos setenta y ocho mil Quinientos veintinueve pesos 90/100 M.N.) correspondiente al 26.72% de obras pendientes por realizar.

**Avance global de la obra: 73.28%**  
**Faltante de obra por ejecutar: 26.72%**  
**Monto del presupuesto presentado: \$5,695,905.97**

- Para dar cumplimiento a lo anteriormente expuesto, el promotor presenta Póliza de Fianza emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., con número de de fianza 1028-01870-7 de fecha 16 de julio de 2014, a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y construcción de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento, por un monto de \$1,978,529.90 (Un millón novecientos setenta y ocho mil quinientos veintinueve nueve pesos 90/100 M.N.), correspondiente al 26.72 % de obras pendiente por realizar de la Etapa 2 del Fraccionamiento.

- Respecto a la Etapa 3 del fraccionamiento, al no contar con vialidades al interior de la Etapa, no requiere ejecutar obras de urbanización y por tanto no se puede otorgar Avance de Obras, haciendo notar que las vialidades que dan acceso a los lotes de la misma se da a través de vialidades de la Etapa 2.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/2915/2014 de fecha 22 de julio de 2014, en referencia al Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, donde el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", hace constar que las 334 viviendas de la Etapa 1 que se Autorizaron, corresponden al número de factibilidades de tomas domiciliarias emitidas por la Comisión Estatal de Aguas al momento de la Autorización, para lo cual a continuación se especifica el lote y la manzana que corresponden a dichas viviendas dentro de la Etapa 1:

Lote	Manzana	Número de Viviendas	Etapa
4	4	68	1
5	4	68	1
9	4	120	1
<b>Total de Viviendas</b>			<b>256</b>

27. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor presenta copia de la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, mediante la cual se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002 00259379/0002 00259412/0002 00259385/0002 00259414/0002 00259569/0002 00259460/0002 00259488/0002  
00259343/0002 00259381/0002 00259424/0002 00259388/0002 00259416/0002 00259570/0002 00259459/0002 00259490/0002  
00259344/0002 00259383/0002 00259426/0002 00259390/0002 00259417/0002 00259571/0002 00259458/0002 00259501/0002  
00259349/0002 00259384/0002 00259429/0002 00259394/0002 00259419/0002 00259572/0002 00259457/0002 00259546/0002  
00259350/0002 00259389/0002 00259432/0002 00259396/0002 00259430/0002 00259563/0002 00259466/0002 00259557/0002  
00259351/0002 00258391/0002 00259434/0002 00259398/0002 00259433/0002 00259564/0002 00259467/0002 00259560/0002  
00259354/0002 00259392/0002 00259436/0002 00259400/0002 00259435/0002 00259442/0002 00259468/0002 00259561/0002  
00259371/0002 00259395/0002 00259437/0002 00259404/0002 00259445/0002 00259443/0002 00259473/0002 00259556/0002  
00259368/0002 00259397/0002 00259439/0002 00259406/0002 00259452/0002 00259446/0002 00259477/0002 00259554/0002  
00259366/0002 00259399/0002 00259440/0002 00259407/0002 00259463/0002 00259450/0002 00259483/0002 00259552/0002  
00259370/0002 00259401/0002 00259364/0002 00259411/0002 00259464/0002 00259451/0002 00259485/0002 00259548/0002  
00259367/0002 00259408/0002 00259378/0002 00259410/0002 00259568/0002 00259456/0002 00259487/0002 00259550/0002

28. Mediante oficio No. VE/1460/2014 de fecha de 21 de agosto de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial de 622 viviendas, para el predio ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II".

29. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de septiembre de 2014, el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo Relativo a la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II"; Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

30. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2014, relativo a la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II"; el promotor presenta las publicaciones del mismo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha, 30 de septiembre de 2014. Año II. No. 44 Tomo I y la segunda Publicación de fecha 14 de octubre de 2014. Año III. No. 45 Tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro en el Tomo CXLVII de fecha 10 de octubre de 2014 No. 57 y el Tomo CXLVII de fecha 03 de octubre de 2014 No. 56.
31. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2014, relativo a la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II"; el promotor presenta escritura pública número 25,373 de fecha 30 de septiembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Queretaro bajo los folios inmobiliarios 00494742/0001, 00494743/0001, 00494744/0001, 00494745/0001, 00494746/0001, 00494747/0001, 00494748/0001, 00494749/0001, 00494750/0001, 00494751/0001, 00494752/0001, 00494753/0001, 00494754/0001, 00494755/0001, 00494758/0001, 00494757/0001, de fecha 14 de octubre de 2014, en la que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.
32. Mediante oficio No. VE/2111/2014 de fecha de 28 de noviembre de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 417 viviendas, en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en que se desarrolla el fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II".
33. Mediante oficio No. VE/2115/2014 de fecha de 28 de noviembre de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 256 viviendas, en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en que se desarrolla el fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II".

#### Opinión Técnica:

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE, la Autorización Provisional para Venta de lotes para la Etapa 3 del fraccionamiento**, de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, 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.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, en los artículos Artículo 108 fracción I,III,IX y XX; Artículo 112, 113 y 115 debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en la vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2,000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

Derivado del avance observado en las construcciones al interior de los lotes, en la visita de inspección al desarrollo realizada, deberá solicitar la Licencia de construcción correspondiente, en su modalidad de regularización de acuerdo al avance que se tengan las construcciones en el momento de su solicitud.

Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

El propietario del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal se encargará también de promover la formación de la asociación de colonos del fraccionamiento.

El presente se emite de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables. El presente se fundamenta en lo dispuesto por los Artículos 1, 14 Fracción II, 16.

5. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/676/2015 de fecha 29 de enero de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

6. En reunión de trabajo la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se dictaminó que una vez realizado el análisis correspondiente en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera factible, la Autorización Provisional para Venta de lotes para la Etapa 3 del fraccionamiento, de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

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

### ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II” ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico número 014/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El desarrollador en el caso de que pretenda instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Anuncios para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener

las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

**TERCERO.** El desarrollador deberá solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, en su modalidad de regularización de acuerdo al avance que se tenga en el momento de su solicitud.

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

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al solicitante y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.** El presente Acuerdo deberá Protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en la inteligencia que los costos serán a cargo al desarrollador, quien remitirá una copia de la constancia de inscripción correspondiente a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro; el plazo para que el desarrollador realice la protocolización será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, por dos veces consecutivas con un intervalo de seis días naturales, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador, el plazo para que el desarrollador realice la publicación será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que se le haya notificado la autorización

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la persona moral denominada “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN DIEZ FOJAS ÚTILES, EL DÍA VEINTICINCO DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.**

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 19 diecinueve de agosto de 2014 dos mil catorce, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.2.5 tres punto dos punto cinco del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que se autoriza la donación de un predio propiedad del municipio de Querétaro a favor de Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), ubicado en la esquina formada por la Calle Lic. Carlos Madrazo y Circuito Lázaro Cárdenas, Colonia Lázaro Cárdenas; en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, donde se encuentra un Centro de Salud, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII Y VIII, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 29, 30 Y 31 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**

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

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

2. 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 aquellos 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. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando 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. Mediante oficio 5014/CJ-459/13 dirigido al Presidente Municipal, mismo que fue remitido a la Secretaría del Ayuntamiento el 3 de julio de 2013, el Doctor Jorge Rafael Espinosa Becerra, Coordinador General de Servicios de Salud del Estado de Querétaro, solicita la donación del predio ubicado en la esquina formada por la calle Lic. Carlos Madrazo y Circuito Lázaro Cárdenas, colonia Lázaro Cárdenas, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, donde actualmente se encuentra edificado en Centro de Salud, ocupando una superficie aproximada de 2000 m<sup>2</sup>, donde se brinda atención médica la población en general, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 121/DAI/2013.

5. La Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/4079/2013 dirigido al Secretario de Administración, solicitó informara si el predio era propiedad del Municipio de Querétaro, quien remitió oficio DAPSI/DABI/781/2013 informando que el predio es propiedad municipal, lo que se acredita mediante Escritura Pública número 1,222 de fecha 27 de octubre de 1987, pasada ante la fe del licenciado Samuel Palacios Alcocer, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 23 de esta demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la partida 56, libro 96-A, tomo XXII sección primera.

6. De igual forma, mediante el oficio referido, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración, emitiera el dictamen de valor respecto del predio objeto de la donación con clave catastral 14 01 001 17 743 001, recibándose el dictamen de valor DVSP-034/2014 suscrito por el Contador Público Jaime Díaz Becerril, Secretario de Administración, en el que señala lo siguiente:

“... ”

5. Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 40, 47 y 49 de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro, el Catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante Notificación Catastral de fecha 23 de julio de 2014, que el valor para la superficie total de 9,592.74 m<sup>2</sup> del predio ubicado en Circuito Lázaro Cárdenas no. 3000, Col. Lázaro Cárdenas es de \$16,386,212.59 (DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS 59/100 M.N.), con un valor catastral de \$1,708.18 (UN MIL SETECIENTOS OCHO PESOS 18/100 M.N.), por metro cuadrado.

Con base en lo anteriormente expuesto y fundado, la Secretaría de Administración emite el siguiente:

### DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizando el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando 5 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de \$16,386,212.59 (DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS 59/100 M.N.) aplicado a la superficie de 9,592.74 m<sup>2</sup> objeto del presente, es procedente teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinado por la Dependencia encargada del Catastro Municipal, derivado de lo anterior se concluye que el valor por metro cuadrado es de \$1,708.18 (UN MIL SETECIENTOS OCHO PESOS 18/100 M.N.)

El valor del predio a donar, se determinará una vez que se defina a través del levantamiento topográfico correspondiente, la superficie que actualmente ocupa el inmueble, multiplicado por el valor unitario señalado”.

7. De igual forma mediante oficio SAY/208/2014 la Secretaría del Ayuntamiento solicito al Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera opinión técnica respecto de la donación de referencia del cual se desprende lo siguiente:

#### “Antecedentes

1. Mediante oficio 5014/cj-459/13 de fecha 3 de julio dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, **el Dr. Jorge Rafael Espinosa Becerra, Coordinador General de Servicios de Salud del Estado de Querétaro solicita la donación de una fracción de predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la esquina formada por la calle Lic. Carlos A. Madrazo y Circuito Lázaro Cárdenas, Manzana XXXIII fraccionamiento Lázaro Cárdenas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

2. Lo anterior derivado de que en una fracción del predio municipal con superficie aproximada de 1,738.35 m<sup>2</sup>, se ubica operando un Centro de salud, que brinda cobertura, atención y servicios en materia de salud a los habitantes de la zona.

3. Se acredita la personalidad del Dr. Jorge Rafael Espinosa Becerra, en su carácter de Coordinador General de Servicios de Salud del Estado de Querétaro, mediante el nombramiento dado en el Palacio de La Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el día 23 de septiembre del 2011, por el Lic. José Eduardo Calzada Rovirosa; Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro.

4. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad de las áreas destinadas para equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades del fraccionamiento Lázaro Cárdenas, en las que se incluye la fracción del predio en el que se ubica el centro de salud, mediante escritura pública 1,222 de fecha 27 de octubre de 1987, pasada ante la fe del Lic. Samuel Palacios Alcocer, Notario Público número 23 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo la Partida 50 del Libro 96-A, Tomo XXII de la Sección Primera de fecha 12 de noviembre de 1987, en la que se protocoliza la transmisión por parte de la Comisión Estatal de Vivienda (Comevi) a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de donación por la autorización para realizar el fraccionamiento Lázaro Cárdenas, de las superficies que se relacionan a continuación:

5. Áreas	6. superficie
7. Vialidades:	8. 123,233.00 m <sup>2</sup>
9. Área de donación para Equipamiento Urbano	10. 46,148.00 m <sup>2</sup>

5. Como parte de las áreas de Equipamiento Urbano donadas al municipio del fraccionamiento Lázaro Cárdenas, se encuentra el predio ubicado en la Manzana XXXIII conformada por las calles Lic. Carlos A. Madrazo, Lic. Emilio Portes Gil, Lic. Jesús Reyes Heróles y el Circuito Lázaro Cárdenas, con superficie de 9,592.74 m<sup>2</sup>, sobre el que mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 10 de Diciembre del 2002, se asignó el destino para Equipamiento para la Salud, respecto a una fracción del predio, con superficie de 2,430.00 m<sup>2</sup>, sobre la que se construyó y está en operación un Centro de Salud.

6. Mediante oficio SA/DAPSI/DABI/781/2013 de fecha 14 de octubre de 2013, el C.P. Jaime Díaz Becerril, Secretario de Administración, emitió el informe donde indica que el predio solicitado en donación es propiedad del Municipio de Querétaro.

7. Así mismo y de conformidad con el dictamen de valor elaborado por la Secretaría de Administración, refiere que el área actualmente ocupada por citado Centro de Salud cuenta con una superficie aproximada de 1,738.35 m<sup>2</sup>, estando ocupado el resto del predio por un mercado público.

8. Una vez revisado 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 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 Manzana XXXIII dentro de la que se encuentra la fracción solicitada en donación, cuenta con uso de suelo para Equipamiento Institucional (EI).

9. Derivado de lo anterior y de conformidad con la tabla de normatividad de usos que acompaña al Plan Parcial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se verificó que el uso de Equipamiento Institucional con que cuenta el predio en estudio, es compatible para ubicar un centro de salud.

10. Conforme al manual de asistencia social del Sistema Normativo de Equipamiento urbano de la Secretaría de Desarrollo Social Federal, un Centro de Salud, corresponde a un inmueble en el que se proporciona a la población abierta los servicios médicos de consulta externa, medicina preventiva y curativa, medicina general, control pre y post natal, primeros auxilios, urgencias, vigilancia y notificación de casos epidemiológicos, educación para la salud, detección de enfermedades y problemas sanitarios, recomendándose operar para su funcionamiento con 1 a 12 módulos, con 3 a 6 consultorios, sala de curación e inmunización, área de rehabilitación, farmacia, laboratorios etc.; recomendando su ubicación en localidades de más de 15,000 habitantes, destacando que de acuerdo al citado manual cumpla con las siguientes características:

**Centro de Salud:**

Nivel de Atención:	Intermedio (de 50,001 a 100,000 habitantes).
Unidad básica de servicio (UBS):	Consultorio
Superficie mínima de terreno por consultorio (UBS):	De 200.00 a 400.00 m <sup>2</sup> por consultorio
Número de recomendable de módulos:	De 1 a 2 consultorios
Cantidad de UBS requeridas (consultorios)	De 4 a 8
Superficie de terreno recomendable:	1,200.00 m <sup>2</sup>
Uso de suelo recomendable:	Habitacional, comercio, oficinas y servicios
Núcleo de servicios:	Centro vecinal, centro de barrio
Ubicación recomendable con relación a la vialidad:	Calle local, calle principal y av. secundaria
Frente mínimo a vialidad:	45.00 metros

De acuerdo a lo anterior se observa que el predio solicitado en donación, cumple con los lineamientos de ubicación y superficie adecuados para ubicar las instalaciones de un Centro de Salud.

1. El fraccionamiento Lázaro Cárdenas, corresponde a un desarrollo Habitacional desarrollado por la Comisión Estatal de Vivienda (Comevi), el cual se ubica al sur de la ciudad, y en el que se desarrollo vivienda de interés social en uno y dos niveles, y en el que al interior del fraccionamiento predomina la vivienda de tipo popular, así mismo en vialidades al interior del fraccionamiento se han desarrollado actividades comerciales y de servicios de tipo básico compatibles con vivienda, de igual manera, en los alrededores del fraccionamiento, se localizan fraccionamientos como Comerciantes, Azteca, Bosques de Querétaro, Fraternidad de Santiago y Arte Mexicano, entre otras que cuentan con características similares al fraccionamiento Lázaro Cárdenas y a los cuales brinda servicio el Centro de Salud ubicado en el predio, así como a diversos asentamientos humanos que se han generado en la zona, con lo que se atiende a un gran número de habitantes que radican en la zona de influencia.

2. De revisión al proyecto presentado por parte de la Dirección de Planeación de la Secretaría de Salud, se consideran los siguientes espacios para el Centro de Salud: Área de estacionamiento, área jardinada y vestíbulo de acceso, así como el edificio que cuenta con los siguientes espacios:

Área administrativa, área de recepción, consultorios, recepción, servicios sanitarios, almacén y pasillos.

3. Habiendo realizado una visita al sitio se observo que la zona en la que se encuentra el predio, cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto, en donde las vialidades que dan frente al predio se desarrollan a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación.

Al interior del predio en una fracción del mismo, se ubican instalaciones de un centro de salud que se encuentra en operación.

**OPINIÓN TÉCNICA**

Una vez realizado el análisis correspondiente, **se considera técnicamente Viable la donación de una fracción de predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la esquina formada por la calle Lic. Carlos A. Madrazo y Circuito Lázaro Cárdenas, Manzana XXXIII fraccionamiento Lázaro Cárdenas, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior debido a que el predio propuesto cuenta con condiciones adecuadas de superficie y ubicación para apoyar la dotación en materia de la prestación de servicios de salud a nivel de centro de barrio, con un proyecto diseñado para instalaciones de Equipamiento para la Salud asignadas mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 10 de Diciembre del 2002, que cumple con las condiciones adecuadas para la operación y funcionamiento del Centro de Salud, brindando servicios de salud de apoyo a los habitantes de la zona, toda vez que forma parte de la dotación de los servicios básicos, con lo que se fortalece la modernización del equipamiento de carácter social en cuestión de dotación de servicios de salud, que atiende los requerimientos tanto de los colonos del fraccionamiento Lázaro Cárdenas, como de diversos fraccionamientos y asentamientos humanos de la zona sur de la ciudad, con lo que se consolida al fraccionamiento en materia de equipamiento urbano, evitando desplazamientos de los habitantes de la zona, apoyando a lo señalado por el Plan Municipal de Desarrollo, en el que se contempla Brindar atención integral a personas, familias y grupos vulnerables, que por su situación requieren de asistencia social para mejorar sus condiciones de bienestar, generando la construcción de infraestructura para atención al sector salud, acercando los servicios a la población, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, la documentación necesaria para obtener las autorizaciones correspondientes para la regularización de las instalaciones ubicadas en el predio.
- Los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que requiera para su actividad, correrán a cargo del solicitante.
- Deberá dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación vial que le indique la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, así como obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil.
- A fin de verificar que la superficie señalada en el presente estudio sea coincidente con la superficie física existente, se recomienda que se lleven a cabo los trabajos técnicos necesarios, en coordinación con la Secretaría de Administración y avalados por la Dirección de Catastro del Municipio, tomando como válidos la superficie y datos resultantes en los mismos en la escritura que sea emitida.”

8. Una vez que se obtuvieron las opiniones técnicas y demás documentación, en términos de lo que establece el artículo 58 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5507/2014 solicitó al Secretario de Administración en su carácter de Presidente del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamiento y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, emitiera el criterio de racionalización respectivo, relativo a la donación del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la esquina formada por la calle Lic. Carlos Madrazo y Circuito Lázaro Cárdenas, en la colonia Lázaro Cárdenas, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, respecto de la superficie que ocupa el Centro de Salud con clave catastral 14 01 001 17 743 001, mediante Acta Circunstanciada el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, determinó técnicamente viable la donación de la fracción del predio referido.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5793/2014 de fecha 31 de julio de 2014, remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la donación de una superficie aproximada de 2,000 m<sup>2</sup> ubicado en la esquina formada por la calle Lic. Carlos Madrazo y Circuito Lázaro Cárdenas número 3000, colonia Lázaro Cárdenas, delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con clave catastral 14 01 001 17 743 001, donde actualmente se encuentra un Centro de Salud, que brinda servicios de salud a los habitantes de la zona, en diversos ámbitos como son salud reproductiva, salud en el adulto y en anciano, infancia y adolescencia, vigilancia epidemiológica, así como con programas prioritarios como son salud bucal, mental y seguridad vial, los Servicios de Salud en el Estado tiene entre otros objetivos mejorar las condiciones de salud de la población; reducir las brechas o desigualdades en salud mediante intervenciones focalizadas en grupos vulnerables y comunidades marginadas; prestar servicios de salud con calidad y seguridad; evitar el empobrecimiento de la población con motivo de la salud, así como garantizar que la salud contribuya al combate a la pobreza y al desarrollo social del país, es por ello que se considera indispensable contribuir al fortalecimiento de los servicios básicos a través de equipamiento de carácter social en cuestión de dotación de servicios de salud, lo anterior siendo acorde con la establecido en el Plan Municipal de Desarrollo 2012-2015, en el Eje 3 Desarrollo y Justicia Social, punto 4. Denominado Apoyo a la Salud y Asistencia social, el cual tiene entre otras estrategias la de gestionar la construcción de infraestructura para atención a la salud.

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

#### **ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA LA DONACIÓN** a favor del organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ) de un predio propiedad del Municipio de Querétaro con una superficie aproximada de 2,000.00 m<sup>2</sup> ubicada en la esquina formada por la calle Lic. Carlos Madrazo y Circuito Lázaro Cárdenas, colonia

Lázaro Cárdenas, delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con clave catastral 14 01 001 17 743 001, donde actualmente se encuentra un Centro de Salud.

**SEGUNDO.** Se autoriza al Síndico, con la participación del Secretario de Administración, para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de donación materia del presente acuerdo, con el organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ).

**TERCERO.** El organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, la documentación necesaria para obtener las autorizaciones correspondientes para la regularización de las instalaciones ubicadas en el predio.

**CUARTO.** El organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), deberá dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación vial que le indique la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, así como obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil

**QUINTO.** Queda a cargo del organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que requiera para su actividad.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría de Administración llevar a cabo la subdivisión del predio objeto del presente Acuerdo, así como todos los actos jurídicos, administrativos y técnicos necesarios para individualizar la superficie, para lo cual deberá coordinarse con las Secretarías de Finanzas y Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por conducto de la Dirección Municipal de Catastro y de la Dirección Desarrollo Urbano, respetivamente tomando como validas las medidas y la superficie que los trabajos realizados arrojen, los gastos generados por éstos correrán a cargo del Municipio de Querétaro.

**SÉPTIMO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno, a través de la Dirección General Jurídica, para que integre el expediente técnico y lleve a cabo los trámites necesarios para la donación del predio materia de este acuerdo, misma que deberá constar en escritura pública, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo del organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), hecho lo cual, remitirá el primer testimonio a la Secretaría de Administración y copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento.

**OCTAVO.** El beneficiario en la presente autorización deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en un plazo que no excederá de dos años contados a partir de la notificación del presente acuerdo, debiendo presentar las constancias de su cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría de Administración, dependencias que deberán remitir copias de las mismas a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento.

**NOVENO.** Si el donatario le da un uso distinto para el cual fue donado, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y sus mejoras pasarán a favor del Municipio. Asimismo implicará los mismos efectos cuando se desvirtúe la naturaleza, deje de cumplir con su objeto o se extinga.

**DÉCIMO.** Se desincorpora del dominio público, el bien inmueble otorgado en donación, en el entendido de que el uso del predio referido, será exclusivamente para que el organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), de atención médica a través de un Centro de Salud.

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

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro a costa del organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), en un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la notificación, debiendo presentar, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, señalando que el incumplimiento de la misma, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

**TERCERO.** Se instruye a las Secretarías enunciadas en los resolutivos del presente acuerdo a dar puntual seguimiento a los cumplimientos de cada una de las obligaciones establecidas en el mismo, debiendo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Dirección General Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ).

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 8 OCHO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 20 VEINTE DE AGOSTO DE 2014 DOS MIL CATORCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 19 diecinueve de agosto de 2014 dos mil catorce, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.2.6 tres punto dos punto seis del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que se autoriza la donación de un predio propiedad del Municipio de Querétaro a favor de Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), ubicado en la esquina formada por Calzada de Las Lágrimas y Avenida Pie de la Cuesta, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, donde se encuentra un Centro de Salud, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIÓNES VII Y VIII, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 29, 30 Y 31 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**

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. 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 aquellos 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. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando 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. Mediante oficio 5014/cj-459/13 dirigido al Presidente Municipal, mismo que fue remitido a la Secretaría del Ayuntamiento el 3 de julio de 2013, el Doctor Jorge Rafael Espinosa Becerra, Coordinador General de Servicios de Salud del Estado de Querétaro, solicita la donación del predio ubicado en Avenida Pie de la Cuesta número 2253, colonia Lomas de San Pedrito Peñuelas, delegación municipal Epigmenio González, donde actualmente se encuentra edificado en Centro de Salud que brinda atención médica la población en general, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 121/DAI/2013.
5. La Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/4079/2013 dirigido al Secretario de Administración, solicitó informara si el predio era propiedad del Municipio de Querétaro, quien remitió oficio DAPSI/DABI/781/2013 informando que el predio es propiedad municipal, lo que se acredita mediante Escritura Pública número 14, 734 de fecha 9 de diciembre de 1993, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Zepeda Vázquez, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, inscrito en la partida número 134, del libro 102-A, tomo XXXIV, Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.
6. De igual forma mediante el oficio antes referido, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración, emitiera el dictamen de valor respecto del predio objeto de la donación con superficie de 1,560.00 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 31 071 004, recibiendo el dictamen de valor DVSP/035/2014 suscrito por el Contador Público Jaime Díaz Becerril, Secretario de Administración, en el que señala lo siguiente:

“ ...

5. Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 40, 47 y 49 de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro, el Catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante Notificación Catastral de fecha 23 de julio de 2014, que el valor para la superficie total de 1,560.00 m<sup>2</sup> del bien inmueble en Avenida Pie de la Cuesta no. 2253, Col. Lomas de San Pedrito Peñuelas, Delegación Epigmenio González, y clave catastral 14 01 001 17 743 004, es de \$4,711,200.00 (CUATRO MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.).

Con base en lo anteriormente expuesto y fundado, la Secretaría de Administración emite el siguiente;

### DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y realizando el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando 5 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral por metro cuadrado, aplicado a la superficie de 1,560.00 m<sup>2</sup> objeto del presenta, da como resultado un valor de \$4,711,200.00 (CUATRO MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), es procedente teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal”.

7. De igual forma mediante oficio SAY/208/2014 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó al Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera opinión técnica respecto de la donación de referencia del cual se desprende lo siguiente:

#### “Antecedentes:

1. Mediante oficio 5014/cj-061-2013 de fecha 19 de enero dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, **el Dr. Jorge Rafael Espinosa Becerra, Coordinador General de Servicios de Salud del Estado de Querétaro solicita la donación de un predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la esquina formada por Calzada de las Lagrimas y Avenida Pie de La Cuesta, fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior derivado de que en una fracción del predio municipal con superficie aproximada de 1,560.00 m<sup>2</sup>, se ubica operando un centro de salud, que brinda cobertura, atención y servicios en materia de salud a los habitantes de la zona.

2. Se acredita la personalidad del Dr. Jorge Rafael Espinosa Becerra, en su carácter de Coordinador General de Servicios de Salud del Estado de Querétaro, mediante el nombramiento dado en el Palacio de La Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el día 23 de septiembre del 2011, por el Lic. José Eduardo Calzada Roviroso; Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro.

3. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad de las áreas verdes y equipamiento urbano de la Primera Etapa del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, mediante la escritura pública No. 14,734 de fecha 9 de diciembre de 1993, expedida por la Notaría Pública No. 16, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 134 Libro 102-A tomo XXXIV, en la que la Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI) transmite al Municipio de Querétaro las siguientes superficies:

Áreas	Superficies
Áreas Verdes	50,399.36 m <sup>2</sup>
Equipamiento Urbano	29,232.00 m <sup>2</sup> en la manzana XX 29,272.00 m <sup>2</sup> en la manzana XXI
Vialidades	115,671.00 m <sup>2</sup>

4. Con fecha 27 de febrero de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó la asignación de uso de suelo para la construcción de una clínica regional de salud en una superficie aproximada de 3,900.00 m<sup>2</sup>, que corresponde a una fracción de la manzana XXI, ubicado entre la Avenida Pie de La Cuesta, Calzada de Belén, Calzada de Las Lágrimas y calle Sarabanda, del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González, propiedad del Municipio de Querétaro.

Mediante oficio SA/DAPSI/DABI/781/2013 de fecha 14 de octubre de 2013, el C.P. Jaime Díaz Becerril, Secretario de Administración emitió el informe donde indica que el predio solicitado en donación es propiedad del Municipio de Querétaro.

5. Así mismo y de conformidad con el dictamen de valor elaborado por la Secretaría de Administración, refiere que el predio cuenta con una superficie aproximada de 1,560.00 m<sup>2</sup>.

6. 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 la fracción del predio solicitada en donación, cuenta con uso de suelo para Equipamiento Institucional (EI) y Corredor Urbano (CoU) sobre vialidad primaria.

7. Derivado de lo anterior y de conformidad con la tabla de normatividad de usos que acompaña al Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González, se verificó que el uso de Equipamiento Institucional con que cuenta el predio en estudio, es compatible para ubicar un centro de salud

8. Conforme al manual de asistencia social del Sistema Normativo de Equipamiento urbano de la Secretaría de Desarrollo Social Federal, un Centro de Salud, corresponde a un inmueble en el que se proporciona a la población abierta los servicios médicos de consulta externa, medicina preventiva y curativa, medicina general, control pre y post natal, primeros auxilios, urgencias, vigilancia y notificación de casos epidemiológicos, educación para la salud, detección de enfermedades y problemas sanitarios, recomendándose operar para su funcionamiento con 1 a 12 módulos, con 3 a 6 consultorios, sala de curación e inmunización, área de rehabilitación, farmacia, laboratorios etc.; recomendando su ubicación en localidades de más de 15,000 habitantes, destacando que de acuerdo al citado manual cumpla con las siguientes características:

**Centro de Salud:**

Nivel de Atención:	Intermedio (de 50,001 a 100,000 habitantes).
Unidad básica de servicio (UBS):	Consultorio
Superficie mínima de terreno por consultorio (UBS):	De 200.00 a 400.00 m <sup>2</sup> por consultorio
Número de recomendable de módulos:	De 1 a 2 consultorios
Cantidad de UBS requeridas (consultorios)	De 4 a 8
Superficie de terreno recomendable:	1,200.00 m <sup>2</sup>
Uso de suelo recomendable:	Habitacional, comercio, oficinas y servicios
Núcleo de servicios:	Centro vecinal, centro de barrio
Ubicación recomendable con relación a la vialidad:	Calle local, calle principal y av. secundaria
Frete mínimo a vialidad:	45.00 metros

De acuerdo a lo anterior se observa que el predio solicitado en donación, cumple con los lineamientos de ubicación y superficie adecuados para ubicar las instalaciones de un Centro de Salud.

9. El fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, corresponde a un fraccionamiento desarrollado por la Comisión Estatal de Vivienda (Comevi), mismo que cuenta con una densidad de población de 400 hab./ha. (H4), en la que predomina la vivienda unifamiliar de tipo popular desarrollada en uno y dos niveles, en fraccionamientos como Lomas de San Pedrito Peñuelas, Lomas de San Pedrito Peñuelas Sección Los Arcos, San Pedrito Peñuelas, El Vergel, o Conjunto Belén, destacando que en vialidades como Pie de la Cuesta y Calzada de Belén predominan las actividades comerciales y de servicios, en donde podemos observar la existencia de instituciones educativas en diferentes niveles, equipamiento de salud, áreas comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad.

10. De conformidad con el proyecto presentado por parte de la Dirección de Planeación de la Secretaría de Salud, se consideran los siguientes espacios para el Centro de Salud: área de estacionamiento, área jardinada, Vestíbulo de acceso, un edificio en el que en su interior se cuenta con los siguientes espacios:

Área administrativa, área de recepción, consultorios, recepción, servicios sanitarios, etc.

11. Habiendo realizado una visita al sitio se observó que la zona en la que se encuentra el predio, cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público. Al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto, en donde las vialidades que dan frente al predio se desarrollan a base de carpeta asfáltica sobre Avenida Pie de La Cuesta y empedrado sobre Calzada de Las Lágrimas en regular estado de conservación.

Al interior de la manzana en una fracción de la misma en la esquina formada por Avenida Pie de La Cuesta y Calzada de Las Lágrimas, se ubican instalaciones de un centro de salud que se encuentra en operación.

**OPINIÓN TÉCNICA**

Una vez realizado el análisis correspondiente, **se considera técnicamente Viable la donación de un predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la esquina formada por Calzada de las Lágrimas y Avenida Pie de La Cuesta, fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior debido a que el predio propuesto cuenta con condiciones adecuadas de superficie y ubicación para apoyar la dotación en materia de la prestación de servicios de salud a nivel de centro de barrio, toda vez que en el predio se ubican las instalaciones de un Centro de Salud que opera adecuadamente brindando un servicio a los habitantes de la zona, y toda vez que el uso dado, forma parte de la dotación de los servicios básicos, con lo que se fortalece la modernización del equipamiento de carácter social en cuestión de dotación de servicios de salud, que atienda los requerimientos de los no solo del fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, sino a diversos fraccionamientos de la zona en un edificio que cumple con las condiciones adecuadas para su operación y funcionamiento, con lo que se consolida al fraccionamiento en materia de equipamiento urbano, evitando desplazamientos de los habitantes de la zona, apoyando a lo señalado por el Plan Municipal de Desarrollo, en el que se contempla Brindar atención integral a personas, familias y grupos vulnerables, que por su situación requieren de asistencia social para mejorar sus condiciones de bienestar, generando la construcción de infraestructura para atención al sector salud, acercando los servicios a la población, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, la documentación necesaria para obtener las autorizaciones correspondientes para la regularización de las instalaciones ubicadas en el predio.
- Los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que requiera para su actividad, correrán a cargo del solicitante.
- Deberá dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación vial que le indique la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, así como obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil.
- A fin de verificar que la superficie señalada en el presente estudio sea coincidente con la superficie física existente, se recomienda que se lleven a cabo los trabajos técnicos necesarios por lo que el Promotor se deberá coordinar con la Secretaría de Administración a fin de realizar los trabajos referido, debiendo ser avalados por la Dirección de Catastro del Municipio, tomando como válidos la superficie y datos resultantes en los mismos en la escritura que sea emitida.”

8. Una vez que se obtuvieron las opiniones técnicas y demás documentación, en términos de lo que establece el artículo 58 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5507/2014 solicitó al Secretario de Administración en su carácter de Presidente del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamiento y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, emitiera el criterio de racionalización respectivo, relativo a la donación del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la esquina formada por Calzada de las Lágrimas y Avenida Pie de la cuesta, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, delegación municipal Epigmenio González, con clave catastral 14 01 001 31 071 004, mediante el Acta Circunstanciada el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, determinó técnicamente viable la donación del predio referido.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5793/2014 de fecha 31 de julio de 2014, remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la donación del predio ubicado en la esquina formada por Calzada de las Lágrimas y Avenida Pie de la cuesta, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, delegación municipal Epigmenio González, con clave catastral 14 01 001 31 071 004, con una superficie de 1,560.00 m<sup>2</sup>, donde actualmente se encuentra un Centro de Salud, que brinda servicios de salud a los habitantes de la zona, en diversos ámbitos como son salud reproductiva, salud en el adulto y en anciano, infancia y adolescencia, vigilancia epidemiológica, así como con programas prioritarios como son salud bucal, mental y seguridad vial, los Servicios de Salud en el Estado tiene entre otros objetivos mejorar la condiciones de salud de la población; reducir las brechas o desigualdades en salud mediante intervenciones focalizadas en grupos vulnerables y comunidades marginadas; prestar servicios de salud con calidad y seguridad; evitar el empobrecimiento de la población con motivo de la salud, así como garantizar que la salud contribuya al combate a la pobreza y al desarrollo social del país, es por ello que se considera indispensable contribuir al fortalecimiento de los servicios básicos a través de equipamiento de carácter social en cuestión de dotación de servicios de salud, lo anterior siendo acorde con la establecido en el Plan Municipal de Desarrollo 2012-2015, en el Eje 3 Desarrollo y Justicia Social, punto 4. Denominado Apoyo a la Salud y Asistencia social, el cual tiene entre otras estrategias la de gestionar la construcción de infraestructura para atención a la salud.

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

#### **ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA LA DONACIÓN** al organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la esquina formada por Calzada de las Lágrimas y Avenida Pie de la Cuesta, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, delegación municipal Epigmenio González, con clave catastral 14 01 001 31 071 004, con una superficie de 1,560.00 m<sup>2</sup>, donde actualmente se encuentra un Centro de Salud.

**SEGUNDO.** Se autoriza al Síndico, con la participación del Secretario de Administración, para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de donación materia del presente acuerdo, con el organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ).

**TERCERO.** El organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, la documentación necesaria para obtener las autorizaciones correspondientes para la regularización de las instalaciones ubicadas en el predio.

**CUARTO.** El organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro, deberá dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación vial que le indique la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, así como obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil.

**QUINTO.** Queda a cargo del organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que requiera para su actividad.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría de Administración llevar a cabo la subdivisión del predio objeto del presente Acuerdo, así como todos los actos jurídicos, administrativos y técnicos necesarios para individualizar la superficie, para lo cual deberá coordinarse con las Secretarías de Finanzas y Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por conducto de la Dirección Municipal de Catastro y de la Dirección Desarrollo Urbano, respetivamente tomando como validas las medidas y la superficie que los trabajos realizados arrojen, los gastos generados por éstos correrán a cargo del Municipio de Querétaro.

**SÉPTIMO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno, a través de la Dirección General Jurídica, para que integre el expediente técnico y lleve a cabo los trámites necesarios para la donación del predio materia de este acuerdo, misma que deberá constar en escritura pública, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo del organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), hecho lo cual, remitirá el primer testimonio a la Secretaría de Administración y copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento.

**OCTAVO.** El beneficiario en la presente autorización deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en un plazo que no excederá de dos años contados a partir de la notificación del presente acuerdo, debiendo presentar las constancias de su cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría de Administración, dependencias que deberán remitir copias de las mismas a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento.

**NOVENO.** Si el donatario le asigna un uso distinto al autorizado sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y sus mejoras pasarán a favor del Municipio. Asimismo implicará los mismos efectos cuando se desvirtúe la naturaleza, deje de cumplir con su objeto o se extinga.

**DÉCIMO.** Se desincorpora del dominio público, el bien inmueble otorgado en donación, en el entendido de que el uso del predio referido, será exclusivamente para que el organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), para la atención médica a través de un Centro de Salud.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro a costa del organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), en un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la notificación, debiendo presentar, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, señalando que el incumplimiento de la misma, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

**TERCERO.** Se instruye a las Secretarías enunciadas en los resolutivos del presente acuerdo a dar puntual seguimiento a los cumplimientos de cada una de las obligaciones establecidas en el mismo, debiendo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Dirección General Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al organismo público descentralizado de la Administración Estatal denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ).

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 8 OCHO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 20 VEINTE DE AGOSTO DE 2014 DOS MIL CATORCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 catorce de abril de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.5 tres punto uno punto cinco del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el acuerdo por el que se autoriza la asignación de uso de suelo para habilitar y acondicionar el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Avenida de Los Portones s/n, identificado como fracción 5B-1B de la parcela 5 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica; en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II, V INCISO A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II Y 13 FRACCIÓN XV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

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

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

3. Mediante escrito presentado en la Secretaría del Ayuntamiento, el 20 de noviembre de 2014, por la persona moral Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso número 170074603, a través de su apoderado Elías Maauad Jarfux; solicitó el uso de suelo de área verde o el uso de suelo pertinente de la fracción 5B-1B ubicado en Avenida de los Portones 1105, Ejido Jurica, (Valle de Juriquilla), con el objeto de llevar a cabo la habilitación y acondicionamiento, dicha área fue donada al Municipio de Querétaro, resultado del 10% de la superficie total del Condominio Alenas; radicado en la Secretaría del Ayuntamiento en el expediente 281/DAI/2014.

4. Se acredita la legal existencia, la debida representación y la propiedad del inmueble, materia del presente acuerdo, a través de los instrumentos siguientes:

4.1. Mediante escritura pública número 62,275, de fecha 22 de agosto de 2012, pasada ante la fe del licenciado Adolfo Ortega Zarazúa, Notario Público Adscrito a la Notaría número 5 de esta demarcación Notarial, se hace constar el contrato irrevocable de fideicomiso número 170074603, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Real 449916/0002, de fecha 13 de diciembre de 2012.

4.2. Mediante escritura pública número 62,574, de fecha 19 de septiembre de 2012, pasada ante la fe del licenciado Adolfo Ortega Zarazúa, Notario Público Adscrito a la Notaría número 5 de esta demarcación Notarial, se otorgan los poderes generales para pleitos y cobranzas y actos de administración limitados, a favor de la empresa denominada INMOBILIARIA JELP, Sociedad Anónima De Capital Variable, a través de sus representantes legales Elías Maauad Jarfux y Zamir Maauad Llorente.

4.3. Mediante escritura pública número 65,588, de fecha 10 de julio de 2013, pasada ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta demarcación Notarial, se acredita la propiedad a favor del Municipio de Querétaro, del predio en estudio identificado como fracción 5B-1B, resultante de la subdivisión de la fracción 5B-1, del Ejido Jurica, ubicado en Avenida de los Portones, con superficie de 2,988.137 m2, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Real 469171/0002, de fecha 21 de agosto de 2013.

5. Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitió opinión técnica al respecto, misma que fue remitida

bajo el número de Folio 214/14, relativo a la solicitud de asignación de uso de suelo para habilitar y acondicionar el predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Avenida Los Portones S/N, identificado como fracción 5B-1B de la parcela 5 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica; en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de la cual se desprende lo siguiente:

**“Antecedentes:**

...

3. De conformidad con lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio se encuentra en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

Sin embargo al tratarse del área transmitida al municipio de Querétaro por concepto de donación por el desarrollo del Condominio Alenas, el cual forma parte del área transmitida para Equipamiento Urbano, se considera el uso de suelo del predio como Equipamiento Institucional (EI).

4. El predio se encuentra en una zona en que se ubican parcelas del ejido Jurica en proceso de desarrollo, con conexión a través de la Avenida de los Portones paralela con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra ubicado al norte, la cual se ha estado urbanizando por los propietarios a medida que se desarrollan las parcelas, con proyectos de vivienda de tipo residencial entre los que se encuentran el Condominio Alenas y el fraccionamientos Valle de Juriquilla, sin que se cuente con áreas equipadas para equipamiento urbano.

Es de destacar que toda vez que los desarrollos habitacionales generados bajo régimen condominal, cuentan con áreas comunes en su interior destinadas y habilitadas como áreas verdes, que dotan de servicios y espacios de convivencia social a los habitantes de los mismos, sin embargo el área propuesta para ser habilitada al ubicarse al exterior de una unidad condominal, con su habilitación se dotará de equipamiento de infraestructura a los habitantes no solamente del condominio, sino a los habitantes de los fraccionamientos de la zona.

5. Para lo anterior, el promotor del Condominio Alenas presenta una propuesta de proyecto a desarrollar, en el que contempla espacios deportivos con la habilitación de una cancha de usos múltiples, un espacio con juegos infantiles, andadores peatonales, áreas verdes jardinadas y un área de estacionamiento con capacidad para 25 vehículos al frente del predio.

Adicionalmente se pretende dotar de mobiliario urbano con bancas para descanso, botes para basura, luminarias distribuidas en el parque y elementos de infraestructura complementarios con un sistema de riego que se aprovecha aguas tratadas en una planta de tratamiento ubicada en un predio colindante, así como diverso tipo de vegetación, el cual deberá ser evaluado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

6. De visita al sitio se observa que el Condominio Alenas se encuentra en proceso de construcción, con acceso independiente del predio en estudio, y conexión a través de la Avenida de los Portones desarrollada a base de carpeta asfáltica, misma que cuenta con cuatro carriles generados a contraflujo, separados por un camellón central que permite dividir el sentido de circulación vehicular y que conecta con los fraccionamientos Valle de Juriquilla y Valle de Juriquilla II, contando la zona con servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público.

**Opinión Técnica:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la asignación de uso para destinar a Espacio Abierto, Equipamiento deportivo y recreativo, el predio propiedad del municipio de Querétaro, ubicado en Avenida de los Portones s/n, identificado como fracción 5B-1B de la parcela 5 Z-1 P1/1 del ejido Jurica y superficie de 2,988.137 m2; en la delegación municipal Félix Osores Sotomayor,**

Lo anterior al formar parte de los servicios básicos necesarios para satisfacer los requerimientos de los habitantes de la zona, dadas las dimensiones y ubicación del predio con lo que se otorga un servicio a nivel de Centro Vecinal a través de un proyecto integral, y con el objeto de que el promotor de cumplimiento a lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro en el Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro en su artículo 156, relativo a que el desarrollador deberá entregar al municipio el área de equipamiento urbano, según el destino que se asigne, así mismo al contar con el compromiso por parte del promotor de entregarlos debidamente habilitados, con equipamiento recreativo y deportivo, mediante la habilitación de canchas deportivas de usos múltiples, áreas de juegos y áreas jardinadas, con lo que se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015, que refiere en su capítulo de Infraestructura y equipamiento urbano la necesidad de impulsar el crecimiento de la infraestructura y el equipamiento urbano necesarios para un desarrollo ordenado y sustentable en todo el municipio, ante la falta de espacios para el deporte y la recreación, entre otros y dentro de los objetivos previstos es el Contribuir al sano desarrollo e integración social en el municipio, mediante el fortalecimiento de la actividad física y la recreación, Fomentando la integración familiar y reconstruyendo el tejido social, por medio de la promoción de la infraestructura deportiva y recreativa, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Coordinarse con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para la aprobación del proyecto que pretende desarrollar, a fin de definir el mobiliario y las instalaciones que se pretenden llevar a cabo, para lo cual antes de habilitar cualquier espacio, será necesario contar con el visto bueno de dicha dependencia.

- Llevar a cabo los trámites necesarios ante la Ventanilla única de gestión para llevar a cabo las obras necesarias en los predios a habilitar, debiendo presentar la documentación que le sea requerida, dando cumplimiento a la normatividad aplicable.

- Una vez concluidas la obras de habilitación, estas deberán de contar con el aval tanto de la Secretaría de Administración, como de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que sean entregadas a las respectivas áreas y se de el mantenimiento correspondiente.

- El incumplimiento a cualquiera de las condicionantes impuestas, será motivo para que de considerarlo pertinente, el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del presente.”

**8.** Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2329/2015 de fecha 25 de marzo de 2015, se remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

**9.** En reunión de trabajo la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que una vez realizado el análisis correspondiente, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente Viable la asignación de uso para destinar a Espacio Abierto, Equipamiento deportivo y recreativo, el predio propiedad del municipio de Querétaro, ubicado en Avenida de los Portones s/n, identificado como fracción 5B-1B de la parcela 5 Z-1 P1/1 del ejido Jurica y superficie de 2,988.137 m<sup>2</sup>; en la delegación municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con lo señalado en la opinión técnica número 214/14, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro; lo anterior al formar parte de los servicios básicos necesarios para satisfacer los requerimientos de los habitantes de la zona, dadas las dimensiones y ubicación del predio con lo que se otorga un servicio a nivel de Centro Vecinal a través de un proyecto integral, y con el objeto de que el promotor de cumplimiento a lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro en el Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro en su artículo 156, relativo a que el desarrollador deberá entregar al municipio el área de equipamiento urbano, según el destino que se asigne, así mismo al contar con el compromiso por parte del promotor de entregarlos debidamente habilitados, con equipamiento recreativo y deportivo, mediante la habilitación de canchas deportivas de usos múltiples, áreas de juegos y áreas jardinadas, con lo que se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015, que refiere en su capítulo de Infraestructura y equipamiento urbano la necesidad de impulsar el crecimiento de la infraestructura y el equipamiento urbano necesarios para un desarrollo ordenado y sustentable en todo el municipio, ante la falta de espacios para el deporte y la recreación, entre otros y dentro de los objetivos previstos es el Contribuir al sano desarrollo e integración social en el municipio, mediante el fortalecimiento de la actividad física y la recreación, fomentando la integración familiar y reconstruyendo el tejido social, por medio de la promoción de la infraestructura deportiva y recreativa.

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

#### ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA**, la asignación de uso para destinar a Espacio Abierto, Equipamiento deportivo y recreativo, el predio propiedad del municipio de Querétaro, ubicado en Avenida de los Portones s/n, identificado como fracción 5B-1B de la parcela 5 Z-1 P1/1 del ejido Jurica con superficie de 2,988.137 m<sup>2</sup>; en la delegación municipal Félix Osores Sotomayor, para satisfacer los requerimientos de los habitantes de la zona con espacios para el deporte y la recreación, entre otros, de conformidad con lo señalado en la opinión técnica número 214/14 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El promotor deberá coordinarse con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para la aprobación del proyecto que pretende desarrollar, a fin de definir el mobiliario y las instalaciones que se pretenden llevar a cabo, por lo cual, antes de habilitar cualquier espacio, será necesario contar con el visto bueno de dicha dependencia.

**TERCERO.** El promotor deberá hacer los trámites respectivos ante la ventanilla única de gestión, para llevar a cabo las obras necesarias, proyecto que deberá ejecutar en un plazo no mayor a 4 meses contados a partir de la notificación, en los predios a habilitar, debiendo presentar la documentación que le sea requerida, dando cumplimiento a la normatividad aplicable.

**CUARTO.** Una vez que el promotor concluya las obras de habilitación, estas deberán contar con el visto bueno, tanto de la Secretaría de Administración, como de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que sean entregadas a las respectivas áreas y se dé el mantenimiento correspondiente

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, en coordinación con la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Querétaro, den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al solicitante y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEXTO.** El incumplimiento a cualquiera de las condicionantes impuestas, será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del presente acuerdo.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, por lo que los gastos generados serán a cargo de Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso número 170074603.



por la Quincuagésima Quinta Legislatura Constitucional del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga”, de fecha 17 de junio de 2009.

5.2 Se acredita la personalidad del Ingeniero Héctor Guillén Maldonado, en su carácter de Director General del Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro, mediante nombramiento de fecha 10 de enero del 2012, por el Licenciado José Eduardo Calzada Rovirosa; Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro.

6. La Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/1784/2014 dirigido al Secretario de Administración, solicitó informara si el predio que se solicita en donación es propiedad del municipio de Querétaro, quien remitió oficio DAPSI/DABI/0404/2014 informando que el predio ubicado entre las calles Bosques de Aragón, Bosques del Cimatarío y Avenida Bosques del Majacal, lote 1, manzana 154, del Fraccionamiento Bosques de las Lomas, Delegación Josefa Vergara y Hernández, es propiedad del Municipio de Querétaro lo que se acredita mediante Escritura Pública 18,976 de fecha 23 de octubre de 2003, pasada ante la fe del Licenciado Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Titular de la Notaría Pública Número 20 de esta demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio real 187482; desprendiéndose de ésta las áreas de donación transmitidas al Municipio de Querétaro por la autorización del fraccionamiento Bosques de Las Lomas.

7. Mediante el oficio SAY/1784/2014, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración, emitiera el dictamen de valor respecto del predio objeto de la donación con superficie de 4,000 m<sup>2</sup>, ubicado entre las calles Bosques de Aragón, Bosques del Cimatarío del Fraccionamiento Bosques de las Lomas, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, recibiendo el dictamen de valor mediante el número de oficio SA/DAPSI/DABI/0404/2014 suscrito por el Contador Público Jaime Díaz Becerril, Secretario de Administración, para lo que manifiesta que:

“Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 40, 47 y 49 de la Ley de Catastro del Estado de Querétaro, el Catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, la Dirección Municipal de Catastro determinó, mediante Notificación Catastral de fecha 09 de abril de 2014, que el valor para la superficie de 6,127.20 m<sup>2</sup> del bien inmueble de mérito, es de \$9,558.432.00 (NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.-N.).

Con base en lo anteriormente expuesto y fundado, la Secretaría de Administración emite el siguiente:

#### **DICTAMEN**

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando 5 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de \$1,560.00 (MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) por metro cuadrado, aplicado a la superficie de 4,000.00 m<sup>2</sup> objeto del presente, da como resultado un valor de \$6,240,000.00 (SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), el cual es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal.”

8. De la petición presentada por el Ingeniero Héctor Guillén Maldonado, Director General del Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/1785/2014 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera Estudio técnico al respecto, mismo que fue remitido bajo el número de Folio 052/14, del cual se desprende lo siguiente:

#### **“ANTECEDENTES:**

...

8. De revisión al 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 el 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el fraccionamiento Bosques de las Lomas cuenta con uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5), dentro del cual se encuentra el predio solicitado en donación mismo que cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).

9. De revisión al plano de lotificación autorizado del fraccionamiento Bosques de las Lomas, se observa que el predio forma parte las áreas de equipamiento del fraccionamiento, por lo que se conservan las áreas verdes asignadas al interior del mismo. De igual manera y de revisión a la Tabla de Usos de Suelo del citado instrumento de planeación urbana, la zonificación secundaria considera que en un área destinada a uso de Espacio Abierto (EA), no es permitido el establecimiento de servicios administrativos, en base a lo cual se requeriría modificar el uso de suelo al predio, para lo cual se propone se otorgue el uso de Equipamiento Especial (EE) que permita el establecimiento de las oficinas administrativas del centro escolar.

10. De acuerdo a la petición, se pretende construir un edificio para instalar las oficinas de la Dirección General del COBAQ, con el objeto de contar con un espacio en el que se puedan llevar a cabo funciones administrativas de dicho centro educativo, con una proyección inicial para las oficinas de sus direcciones, con ampliación posterior para sus departamentos administrativos, considerando servicios complementarios como una sala de usos múltiples tipo auditorio, dotación de áreas de estacionamiento para los vehículos de usuarios para lo cual consideran suficiente el desarrollo de su proyecto en una superficie de 4,000.00 m<sup>2</sup> solicitada.

11. El Fraccionamiento Bosques de las Lomas se ubica al sur del Municipio de Querétaro, contando con una densidad de población de 50 hab./ha. (H.05) en el que se desarrolla vivienda de tipo residencial media a media alta, contando con una ocupación del fraccionamiento menor al 25%, considerando lotes para uso comercial y de servicios con frente a la lateral del Libramiento Surponiente que se han ido consolidando de manera paulatina, siendo el desarrollo promovido y realizado por una asociación civil.

El fraccionamiento colinda al poniente con los fraccionamientos Misión Cimatario y Campestre Italiana y al oriente con el fraccionamiento Monterreal, en los que se desarrolla vivienda de tipo residencial medio.

12. Mediante oficio DJVH/CT/439 de fecha 27 de marzo de 2014, el Lic. Israel González Vargas; Delegado Municipal de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, informa que de acuerdo con la encuesta realizada con vecinos de la zona, consideran necesario apoyar en la dotación al fraccionamiento de servicios de infraestructura y espacios para equipamiento urbano, en base a lo cual propone que el resto del predio, correspondiente a una fracción con superficie de 2,127.20 m<sup>2</sup>, se destine para dotar de equipamiento recreativo, deportivo o bien de espacios abiertos (áreas verdes), para goce y disfrute de los vecinos de la zona.

13. Se hace notar que previamente y con fecha 28 de febrero del 2012, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó la donación del predio correspondiente al lote único de la Manzana 156 del fraccionamiento Bosques de Las Lomas, con superficie de 3,502.41 m<sup>2</sup>, en la esquina formada por las calles Bosques de Chapultepec y Bosques del Cimatario, para la construcción de las instalaciones que alberguen una edificación para la institución denominada "Andamaxeí Filantropía y Cultura" A.C., sin que al momento se haya desarrollado el proyecto.

14. De visita a la zona para conocer las características que predominan en el fraccionamiento, se encontró que el predio solicitado en donación se encuentra libre de construcción, con la existencia de arbustos y cactáceas en su interior. Así mismo se observa que el predio cuenta con una ligera pendiente desarrollada en sentido ascendente de norte a sur y de oriente a poniente, de igual manera se verificó que el predio cuenta con banquetas y guarnición únicamente en su colindancia sur y poniente, quedando pendiente por desarrollar la banqueta en la colindancia norte del predio, y se constató que el fraccionamiento cuenta con red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público al interior.

#### **Opinión Técnica:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la donación de una fracción con superficie de 4,000.00 m<sup>2</sup> del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la cabecera de manzana formada por las calles Bosques de Aragón lote 1 manzana 154 y Bosques del Cimatario y la Avenida Bosques de Majalca, del fraccionamiento Bosques de las Lomas, identificado con clave catastra 14 01 001 37 154 001, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, así como el cambio de uso de suelo de Espacio Abierto a Equipamiento Especial para dicha fracción, a fin de llevar a cabo la construcción de un edificio para instalar las oficinas administrativas del Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro (COBAQ).**

Lo anterior dadas las dimensiones y superficie de la fracción del predio solicitada en donación, por lo que se considera adecuado para la construcción de un edificio que cumpla con las condiciones normativas y de operación para el funcionamiento de las oficinas administrativas pretendidas, con una actividad que forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento necesarios para satisfacer los requerimientos de atención para docentes y personal administrativo del centro educativo, otorgando servicios administrativos de educación y capacitación para el personal que labora en los diferentes planteles del Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro (COBAQ), con lo que se fortalecerá la modernización del equipamiento de carácter social, apoyando a lo señalado por el Plan Municipal de Desarrollo, en el que se contempla impulsar la educación y capacitación en el Municipio de Querétaro, contribuyendo a generar mejores oportunidades para la población que viven con algún grado de rezago, no obstante el promotor deberá cumplir con lo siguiente:

- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, la documentación necesaria para obtener el dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo dar cumplimiento a los reglamentos y normatividad aplicables, previo a iniciar la construcción en el inmueble, debiendo considerar la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, que le sean requeridos para no afectar la movilidad vial de la zona.
- Para determinar la superficie real a donar, se deberán realizar los trabajos técnicos correspondientes, de manera conjunta entre la Dirección de Catastro Municipal y la Secretaría de Administración, con base al levantamiento del predio origen y considerando los requerimientos reales del proyecto a fin de optimizar los espacios públicos, y una vez definidas las áreas, se determinen las medidas y colindancias así como la superficie en donación.
- Derivado de los trabajos técnicos realizados y una vez determinada la superficie física a donar, se deberá realizar el trámite de subdivisión correspondiente por parte de la Secretaría de Administración, ante la Dirección de Desarrollo Urbano, para desprender el área solicitada en donación, conforme a los datos referidos en su proyecto.
- Los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que requiera para su actividad, correrán a cargo del solicitante.
- Derivado de lo señalado en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, se establecerá en el Acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.
- Si el donatario no inicia la utilización del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y las mejoras y obras realizadas al interior del predio pasarán a formar parte del Municipio de Querétaro sin que el mismo tenga que realizar pago alguno por dichas obras.
- Deberá presentar un estudio de impacto vial ante La Secretaría de Seguridad Pública, dando cumplimiento a las disposiciones y medi-

das de mitigación que le indique la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, así como obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil, debiendo presentar la evidencia de cumplimiento a lo que le sea requerido por las instancias señaladas.”

...

9. Una vez que se obtuvieron las opiniones técnicas y demás documentación, en términos de lo que establece el artículo 58 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2599/2014 solicitó al Secretario de Administración emitiera el criterio de racionalización respectivo dando respuesta, mediante oficio SA/DACBS/431/2014, relativo a la donación de una fracción con superficie de 4,000.00 m<sup>2</sup> propiedad del Municipio de Querétaro, del predio ubicado entre las calles Bosques de Aragón, Bosques del Cimatarío y Avenida Bosques del Majacal, lote 1, manzana 154, del Fraccionamiento Bosques de las Lomas, Delegación Josefa Vergara y Hernández, con clave catastral 14 01 001 37 154 001; con el objeto de contar con un predio en el que se pueda llevar a cabo la construcción de un edificio para instalar las oficinas administrativas del Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro (COBAQ), según consta en el acta circunstanciada de la Séptima Sesión Extraordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, en la que se determinó técnicamente viable la donación de la fracción del predio referido.

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2703/2014 de fecha 10 de abril de 2013, remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, así como el criterio de racionalización respectivo, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la donación de una fracción con superficie de 4,000.00 m<sup>2</sup> propiedad del Municipio de Querétaro, del predio ubicado entre las calles Bosques de Aragón, Bosques del Cimatarío y Avenida Bosques del Majacal, lote 1, manzana 154, del Fraccionamiento Bosques de las Lomas, Delegación Josefa Vergara y Hernández, con clave catastral 14 01 001 37 154 001; con el objeto de que el Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro cuente con un predio en el que se pueda llevar a cabo la construcción de un edificio para instalar las oficinas administrativas; lo anterior atendiendo a la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, que señala que dadas las dimensiones y superficie de la fracción del predio solicitada en donación, se considera adecuado para la construcción de un edificio que cumpla con las condiciones normativas y de operación para el funcionamiento de las oficinas administrativas pretendidas, cuya actividad forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento necesarios para satisfacer los requerimientos de atención para docentes y personal administrativo del centro educativo, otorgando servicios administrativos de educación y capacitación para el personal que labora en los diferentes planteles del Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro (COBAQ), con lo que se fortalecerá la modernización del equipamiento de carácter social, apoyando a lo señalado por el Plan Municipal de Desarrollo, en el que se contempla impulsar la educación y capacitación en el Municipio de Querétaro, contribuyendo a generar mejores oportunidades para la población que viven con algún grado de rezago.

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

### ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA LA DONACIÓN** de una fracción con superficie de 4,000.00 m<sup>2</sup> propiedad del Municipio de Querétaro, del predio ubicado entre las calles Bosques de Aragón, Bosques del Cimatarío y Avenida Bosques del Majacal, lote 1, manzana 154, del Fraccionamiento Bosques de las Lomas, Delegación Josefa Vergara y Hernández, con clave catastral 14 01 001 37 154 001 a favor del Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro; con el objeto de que este lleve a cabo la construcción de un edificio para instalar las oficinas administrativas del citado organismo público descentralizado.

**SEGUNDO.** Se autoriza al Síndico y al Secretario de Administración para que conjuntamente celebren en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de donación con el Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro (COBAQ).

**TERCERO.** El Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro (COBAQ) deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, la documentación necesaria para obtener el dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para obtener las autorizaciones correspondientes, dando cumplimiento a los reglamentos y normatividad aplicables, previo a iniciar la construcción en el inmueble, considerando además la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, que le sean requeridos para no afectar la movilidad vial de la zona.

**CUARTO.** Queda a cargo del Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que requiera para la realización de su proyecto.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Administración y a la Secretaría de Finanzas para que a través de la Dirección Municipal de Catastro determinen la superficie real a donar y deberán realizar los trabajos técnicos correspondientes, con base al levantamiento del predio origen y considerando los requerimientos reales del proyecto a fin de optimizar los espacios públicos, y una vez definidas las áreas, se determinen las medidas y colindancias, así como la superficie en donación.

**SEXTO.** Derivado de los trabajos técnicos realizados y una vez determinada la superficie física a donar, se deberá realizar el trámite de subdivisión correspondiente por parte de la Secretaría de Administración, ante la Dirección de Desarrollo Urbano, para desprender el área solicitada en donación.

**SÉPTIMO.** El Colegio de bachilleres del Estado de Querétaro (COBAQ) deberá presentar un estudio de impacto vial ante La Secretaría de Seguridad Pública, dando cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, así como obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil, debiendo presentar la evidencia de cumplimiento a lo que le sea requerido por las instancias señaladas.

**OCTAVO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno, a través de la Dirección General Jurídica, para que integre el expediente técnico y lleve a cabo los trámites necesarios para la escrituración de la donación, para culminar con el proceso de transmisión de la propiedad de la fracción donada, hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado 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.

**NOVENO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, para que proceda a la baja del activo del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, la fracción con superficie de 4,000.00 m<sup>2</sup>, del predio ubicado entre las calles Bosques de Aragón, Bosques del Cimatario y Avenida Bosques del Majacal, lote 1, manzana 154, del Fraccionamiento Bosques de las Lomas, Delegación Josefa Vergara y Hernández, con clave catastral 14 01 001 37 154 001.

**DÉCIMO.** El Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro (COBAQ), deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en los resolutive TERCERO, CUARTO Y QUINTO del presente, en un plazo que no excederá de dos años contados a partir de la notificación de este Acuerdo, en la inteligencia que la dotación de servicios de infraestructura que requiera el inmueble donado para la realización de las actividades educativas, así como los gastos de escrituración, correrán a cargo del solicitante.

**DÉCIMO PRIMERO.** Si el donatario no iniciare la utilización del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y sus mejoras pasarán a favor del Municipio. Asimismo implicará los mismos efectos cuando se desvirtúe la naturaleza, deje de cumplir con su objeto o se extinga.

**DECIMO SEGUNDO.** Se desincorpora del dominio público, el bien inmueble otorgado en donación, en el entendido de que el uso del predio referido, será exclusivamente para la construcción de un edificio para instalar las oficinas administrativas del Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro (COBAQ).

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro con cargo al Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro en un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la notificación, debiendo presentar, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, señalando que el incumplimiento de la misma, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Administración, 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 en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección General Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro (COBAQ).

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN OCHO FOJAS ÚTILES, EL DÍA TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.**

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de mayo de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó en el punto 3 del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes, el Acuerdo relativo a la Actualización de las Comisiones Permanentes y Transitorias de Dictamen en las que se organiza el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN I y II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 3, 27, 30 FRACCIÓN I, 32, 37 Y 38 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22 Y 23 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;**

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

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

2. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de Octubre de 2012, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en el punto 4 del Orden del Día, aprobó por unanimidad de votos el Acuerdo por el cual se Constituyen las Comisiones Permanentes de Dictamen del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro para el periodo 2012-2015; en esa misma Sesión Ordinaria, en el punto 5 del Orden del Día, aprobó por unanimidad de votos el Acuerdo por el cual se crean las Comisiones Transitorias de Dictamen denominadas “De La Familia” y “Del Deporte” de la Administración Municipal del Municipio de Querétaro 2012-2015.

3. En Sesión Solemne de Cabildo de fecha 14 de abril de 2015, en términos de lo dispuesto en el artículo 10 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro el Regidor Suplente Francisco Javier Rodríguez Martínez, del Regidor Propietario Gerardo Gabriel Cuanalo Santos, tomó protesta derivado de la autorización de la licencia solicitada por éste último para separarse definitivamente del ejercicio de sus funciones.

4. En base a lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, es de actualizarse la integración de las Comisiones Permanentes y Transitorias de Dictamen en las que se organiza el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro 2012-2015.

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

**A C U E R D O**

**ÚNICO.** Se actualizan las Comisiones Permanentes y Transitorias de Dictamen en las que se organiza el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para quedar de la siguiente forma:

<b>COMISIÓN DE GOBERNACIÓN</b>	<b>COMISIÓN DE HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA</b>	<b>COMISIÓN DE SEGURIDAD PÚBLICA, TRÁNSITO Y POLICÍA PREVENTIVA</b>
1.- Luis Cevallos Pérez, Presidente 2.- María Guadalupe Murguía Gutiérrez 3.- Francisco Hernández Velasco 4.- Maricela Paulín Martínez 5.- José Luis Aguilera Rico	1.- Luis Cevallos Pérez, Presidente 2.- Mariana Septién Negrete 3.- Maricela Paulín Martínez 4.- Salvador Martínez Ortiz 5.- Teresita Calzada Roviroso 6.- María Cándida Acosta Pérez 7.- Francisco Hernández Velasco	1.- Luis Cevallos Pérez, Presidente 2.- Ma. Luisa Camacho Jaime 3.- Rafael Alberto Rodríguez Tolentino 4.- J. Carmen Rangel Aguilar 5.- Teresita Calzada Roviroso 6.- Francisco Javier Rodríguez Martínez 7.- Juan Bárcenas González

<p align="center"><b>COMISIÓN DE ASUNTOS INDÍGENAS</b></p> <p>1.- María Cándida Acosta Pérez, Presidente 2.- Mariana Septién Negrete 3.- Salvador Martínez Ortiz</p>	<p align="center"><b>COMISIÓN DE ASUNTOS DE LA JUVENTUD</b></p> <p>1.- Ma. Luisa Camacho Jaime, Presidente. 2.- Teresita Calzada Rovirosa. 3.- Sócrates Alejandro Valdez Rosales</p>	<p align="center"><b>COMISIÓN DEL DEPORTE</b></p> <p>1.- Juan Bárcenas González Presidente. 2.- J. Carmen Rangel Aguilar 3.- Jose Luis Aguilera Rico</p>
<p align="center"><b>COMISIÓN DE DESARROLLO AGROPECUARIO Y ECONÓMICO</b></p> <p>1.- Rafael Alberto Rodríguez Tolentino, Presidente 2.- Mariana Septién Negrete. 3.- Ma. Luisa Camacho Jaime 4.- Salvador Martínez Ortiz. 5.- María Cándida Acosta Pérez 6.- José Luis Aguilera Rico 7.- Sócrates Alejandro Valdez Rosales</p>	<p align="center"><b>COMISIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y DERECHOS HUMANOS</b></p> <p>1.- Teresita Calzada Rovirosa, Presidente 2.- Francisco Javier Rodríguez Martínez 3.- Mariana Septién Negrete 4.- Ma. Luisa Camacho Jaime 5.- María Cándida Acosta Pérez</p>	<p align="center"><b>COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA</b></p> <p>1.- Maricela Paulín Martínez, Presidente 2.- Rafael Alberto Rodríguez Tolentino 3.- Francisco Hernández Velasco 4.- Armando Alejandro Rivera Castillejos 5.- José Luis Aguilera Rico</p>
<p align="center"><b>COMISIÓN DE EDUCACIÓN Y CULTURA</b></p> <p>1.- Juan Bárcenas González, Presidente 2.- Sócrates Alejandro Valdez Rosales 3.- María Guadalupe Murguía Gutiérrez</p>	<p align="center"><b>COMISIÓN DE LA FAMILIA</b></p> <p>1.- Salvador Martínez Ortiz, Presidente 2.- Rafael Alberto Rodríguez Tolentino 3.- Mariana Septién Negrete</p>	<p align="center"><b>COMISIÓN DE LA MUJER</b></p> <p>1.- Mariana Septién Negrete, Presidente 2.- María Cándida Acosta Pérez 3.- Ma. Luisa Camacho Jaime 4.- Maricela Paulín Martínez 5.- Teresita Calzada Rovirosa 6.- María Guadalupe Murguía Gutiérrez 7.- Sócrates Alejandro Valdez Rosales</p>
<p align="center"><b>COMISIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS</b></p> <p>1.- Armando Alejandro Rivera Castillejos, Presidente 2.- J. Carmen Rangel Aguilar 3.- Rafael Alberto Rodríguez Tolentino 4.- Francisco Hernández Velasco 5.- María Cándida Acosta Pérez</p>	<p align="center"><b>COMISIÓN DE SALUD PÚBLICA</b></p> <p>1.- María Guadalupe Murguía Gutiérrez, Presidente 2.- Ma. Luisa Camacho Jaime 3.- J. Carmen Rangel Aguilar 4.- Juan Bárcenas González. 5 Francisco Javier Rodríguez Martínez</p>	<p align="center"><b>COMISIÓN DE TRABAJADORES MIGRANTES</b></p> <p>1.- Maricela Paulín Martínez, Presidente 2.- Sócrates Alejandro Valdez Rosales 3.- Juan Bárcenas González</p>

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El presente acuerdo entrará en vigor el día siguiente de su aprobación y surtirá sus efectos a partir del 14 de abril de 2015.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaria del Ayuntamiento para que haga saber el presente acuerdo a la Secretaría General de Gobierno Municipal y a la Auditoría Municipal de Fiscalización del Municipio de Querétaro.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 3 FOJAS ÚTILES EL 27 DE MAYO DE 2015, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 (doce) de Mayo de 2015 (dos mil quince), 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 por el que se designa a los Regidores integrantes de la Comisión del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro, que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN IV Y XIII, 150 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 24 FRACCIÓN IV DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO PROFESIONAL DE CARRERA POLICIAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y**

**CONSIDERANDO**

El Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria celebrada en fecha 13 de noviembre de 2012 aprobó la designación de los Regidores Armando Alejandro Rivera Castillejos y Eduardo Carrera Perusquia para formar parte de la Comisión de Carrera Policial.

De conformidad con el artículo 24, fracción IV, del Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro, aprobado por el Honorable Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de fecha 26 de noviembre de 2013 y publicado en la Gaceta Municipal el 03 de diciembre de 2013, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 06 de Diciembre de 2013, formarán parte de la Comisión del Servicio Profesional de Carrera Policial dos Regidores, a propuesta de la Comisión de Seguridad Pública, Tránsito y Policía Preventiva.

En Sesión Ordinaria de Cabildo de 24 de febrero del año en curso, el Honorable Ayuntamiento, otorgó licencia para separarse definitivamente del ejercicio de sus funciones al Regidor Eduardo Carrera Perusquia.

En fecha 16 de abril de 2015, el Regidor Armando Alejandro Rivera Castillejos presentó escrito al Secretario de Seguridad Pública Municipal en el cual comenta que ha dejado de formar parte de la Comisión de Seguridad Pública, Tránsito y Policía Preventiva y le sugiere hacer la petición formal a la Secretaría del Ayuntamiento para que se nombre al o a los nuevos Regidores que conformarán la Comisión del Servicio Profesional de Carrera Policial. En este tenor, mediante oficio SSPM/0623/2015 de fecha 27 de abril de 2015, el M. en E. José Héctor Benítez López, Secretario de Seguridad Pública Municipal, solicita a la Secretaría del Ayuntamiento se realicen las acciones conducentes para que se efectúe el nombramiento del o los Regidores integrantes de la Comisión del Servicio Profesional de Carrera Policial.

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

**A C U E R D O**

**ÚNICO:** Se designa a los Regidores J. Carmen Rangel Aguilar y Francisco Javier Rodríguez Martínez, para que formen parte de la Comisión del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro, en términos de lo establecido por el artículo 24, fracción IV, del Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial del Municipio de Querétaro.

**TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** El presente acuerdo entrará en vigor el día siguiente al de su aprobación.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notificar el presente Acuerdo al Secretario General de Gobierno Municipal, Secretario de Seguridad Pública Municipal y al Órgano Municipal de Responsabilidades Administrativas”.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 3 (TRES) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 14 (CATORCE) DE MAYO DE 2015 (DOS MIL QUINCE), EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**



## CONSIDERANDO

Que la administración pública municipal debe desarrollarse bajo los principios de eficacia, eficiencia, economía, legalidad, publicidad, igualdad, conveniencia y buena fe.

Que el artículo 23 de la Ley de Acceso a la Información Gubernamental del Estado de Querétaro señala que los plazos para que la autoridad responda las solicitudes de información de los ciudadanos se han de computar en días hábiles. Y que el artículo 29 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, refiere que no se considerarán días hábiles los sábados, los domingos, los días de descanso contemplados en la Ley Federal del Trabajo y los períodos vacacionales, los que se harán del conocimiento del público mediante acuerdo del titular de la dependencia respectiva, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en las Gacetas Municipales correspondientes, cuando sea el caso.

Que la Dirección de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro mediante el oficio DRH/1822/2014 publicó el calendario laboral para el año 2015, tomando en cuenta los establecidos en la Ley Federal del Trabajo, la de los Trabajadores del Estado de Querétaro y el Convenio Sindical del Municipio.

Que la Comisión Estatal de Información Gubernamental emitió un acuerdo, publicado el 16 de enero del 2015 en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” en el que establece los días de asueto y períodos vacacionales para el señalado Organismo Autónomo. Y que tales días se entenderán inhábiles para el mismo, suspendiendo el cómputo de los plazos de los procedimientos que se desahoguen ante dicha Comisión.

Que esta Unidad de Información goza de autonomía técnica y de gestión, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Acceso a la Información Gubernamental del Estado de Querétaro.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, tengo a bien expedir el siguiente:

## ACUERDO

**Artículo 1.-** Son días de descanso obligatorio para los trabajadores de la Unidad de Información Gubernamental del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo la Unidad, durante el año 2015 los siguientes:



## CONSIDERANDO

Que la administración pública municipal debe desarrollarse bajo los principios de eficacia, eficiencia, economía, legalidad, publicidad, igualdad, conveniencia y buena fe.

Que el artículo 23 de la Ley de Acceso a la Información Gubernamental del Estado de Querétaro señala que los plazos para que la autoridad responda las solicitudes de información de los ciudadanos se han de computar en días hábiles. Y que el artículo 29 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, refiere que no se considerarán días hábiles los sábados, los domingos, los días de descanso contemplados en la Ley Federal del Trabajo y los períodos vacacionales, los que se harán del conocimiento del público mediante acuerdo del titular de la dependencia respectiva, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en las Gacetas Municipales correspondientes, cuando sea el caso.

Que la Dirección de Recursos Humanos del Municipio de Querétaro mediante el oficio DRH/1822/2014 publicó el calendario laboral para el año 2015, tomando en cuenta los establecidos en la Ley Federal del Trabajo, la de los Trabajadores del Estado de Querétaro y el Convenio Sindical del Municipio.

Que la Comisión Estatal de Información Gubernamental emitió un acuerdo, publicado el 16 de enero del 2015 en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” en el que establece los días de asueto y períodos vacacionales para el señalado Organismo Autónomo. Y que tales días se entenderán inhábiles para el mismo, suspendiendo el cómputo de los plazos de los procedimientos que se desahoguen ante dicha Comisión.

Que esta Unidad de Información goza de autonomía técnica y de gestión, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Acceso a la Información Gubernamental del Estado de Querétaro.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, tengo a bien expedir el siguiente:

## ACUERDO

**Artículo 1.-**Son días de descanso obligatorio para los trabajadores de la Unidad de Información Gubernamental del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo la Unidad, durante el año 2015 los siguientes:

- I. El 1 de Enero;
- II. El 2 de Febrero;
- III. El 16 de Marzo;
- IV. El 2 y 3 de Abril;



- V. El 1 de Mayo;
- VI. El 16 de Septiembre;
- VII. El 1 y 2 de Noviembre;
- VIII. El 16 de Noviembre;
- IX. El 12 de Diciembre y;
- X. El 25 de Diciembre

**Artículo 2.-**El primer período vacacional de los trabajadores de la Unidad, será del 6 al 10 de abril del 2015.

**Artículo 3.-**El segundo período vacacional de los trabajadores de la Unidad, será del 27 al 31 de Julio del 2015.

**Artículo 4.-**El tercer período vacacional de los trabajadores de la Unidad, será del 17 al 31 de Diciembre del 2015.

**Artículo 5.-**Todos los días de descanso y de vacaciones establecidos en los artículos 1, 2, 3 y 4 del presente Acuerdo se entenderán inhábiles para todos los efectos legales y se suspenderá el cómputo de los plazos de los procedimientos en curso.

**Artículo 6.-**Las solicitudes de información que se reciban vía electrónica en dichas fechas se tendrán por recibidas con fecha del siguiente día hábil que corresponda.

Dado en la sede de la Unidad de Información Gubernamental del Municipio de Querétaro, en la ciudad de Querétaro, Qro. a los 16 días del mes de enero del 2015 para su publicación en la Gaceta Municipal y debida observancia.

**LIC. RODRIGO MESA JIMÉNEZ**

**TITULAR DE LA UNIDAD DE INFORMACIÓN GUBERNAMENTAL**



**LA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 17, FRACCIÓN XIX, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y**

**CONSIDERANDO**

1. Que en todas las decisiones y actuaciones del Estado, se debe velar y cumplir con el principio del interés superior del niño, garantizando de manera plena sus derechos. Es así que, los niños y las niñas tienen derecho a la satisfacción de sus necesidades de alimentación, salud, educación y sano esparcimiento, para lograr el desarrollo integral, tal como lo establece el artículo 4o., párrafo noveno, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Que el 20 de noviembre de 1959, fue aprobada por la Organización de las Naciones Unidas la Declaración de los Derechos del Niño, la cual, en el Principio 2, señala que *“El niño gozará de una protección especial y dispondrá de oportunidades y servicios, dispensado todo ello por la ley y por otros medios, para que pueda desarrollarse física, mental, moral, espiritual y socialmente en forma saludable y normal, así como en condiciones de libertad y dignidad. Al promulgar leyes con este fin, la consideración fundamental a que se atenderá será el interés superior del niño”*.

La misma Declaración señala cuáles deben considerarse como los Derechos del Niño, entre ellos, el derecho a la igualdad; a la protección especial para su desarrollo físico, mental y social; a un nombre y una nacionalidad; a una alimentación, vivienda y atención adecuadas para el niño y la madre; a la educación y cuidados especiales para el niño con alguna discapacidad; a la comprensión y amor por parte de los padres y de la sociedad; a recibir educación gratuita y a jugar; a ser el primero en recibir ayuda en casos de desastre; a ser protegido contra el abandono y la explotación del trabajo y a formarse en un espíritu de solidaridad, comprensión, tolerancia, amistad, justicia y paz entre los pueblos.

3. Que el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF), considera a los niños como un grupo de población vulnerable que debe tener derechos específicos, por lo que es indispensable recibir una protección y atención especial, principalmente para aquellos que se encuentran inmersos en una situación de pobreza, falta de un hogar, malos tratos, abandono, enfermedades o desigualdad en el acceso a la educación y a sistemas de

justicia que reconozcan sus necesidades especiales. Para lograrlo, es necesario que el Estado genere las instituciones y programas pertinentes, dirigidos a procurar mejores condiciones de vida para los niños, niñas y adolescentes, en un trabajo conjunto con sus familias.

4. Que en respuesta a lo anterior, el 29 de mayo de 2000, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, la Ley para la Protección de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes, con la finalidad de garantizar a las niñas, niños y adolescentes en México, la tutela y el respeto de sus derechos fundamentales. Posteriormente, el 14 de diciembre de 2014, se publicó, en el mismo medio oficial, la Ley General de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes.

5. Que a nivel local, el 31 de julio de 2009 fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", la Ley para la Protección de los Derechos de las Niñas, Niños y Adolescentes del Estado de Querétaro, cuyo objeto es garantizar a niñas, niños y adolescentes, la tutela y el respeto de los derechos fundamentales reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado de Querétaro.

6. Que es preciso el respeto a los derechos de los niños, se logrará mediante políticas públicas que ayuden a las autoridades competentes a orientarlos, creando una conciencia, desde temprana edad, de que son poseedores de derechos, pero que también les corresponden ciertos deberes.

Por lo tanto, los niños, niñas y adolescentes, en el pleno ejercicio de sus derechos, deben aprender a respetar los derechos de los demás; a considerar las opiniones y costumbres de otras personas, aunque no sean iguales a las suyas; a tener una buena conducta en la escuela y cuidar el medio ambiente, sin olvidar que aun cuando cada uno tiene el derecho de expresar sus ideas, es necesario respetar lo que manifiestan las otras personas, sin juzgarlas por la forma en que lo hacen.

Es por ello que se precisa generar una cultura positiva en la formación de los niños, niñas y adolescentes, siendo conscientes de que son sujetos tanto de derechos como de deberes, propiciando vivir armónicamente con quienes los rodean. Pero, para alcanzar ese objetivo, es necesario que las autoridades competentes se encarguen de difundir esa cultura.

Por lo anteriormente expuesto, la Quincuagésima Séptima Legislatura del Estado de Querétaro, expide el siguiente:



QUERÉTARO  
PODER LEGISLATIVO

**LVII**  
**LEGISLATURA**  
**QUERÉTARO**

**ACUERDO POR EL QUE LA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EXHORTA A LOS TITULARES DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, DE LA DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS DE QUERÉTARO, DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL PODER EJECUTIVO Y A LOS AYUNTAMIENTOS DE LOS 18 MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A DIFUNDIR EN LA ENTIDAD, LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES.**

**Artículo Único.** La Quincuagésima Séptima Legislatura del Estado de Querétaro, exhorta a los titulares del Poder Ejecutivo del Estado, de la Defensoría de los Derechos Humanos de Querétaro, de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo y a los Ayuntamientos de los 18 Municipios del Estado de Querétaro, para que, a través de las dependencias y áreas que correspondan, se difundan en la Entidad, los derechos y deberes de los niños, niñas y adolescentes, con la finalidad de generar una cultura de respeto, evitando que sus derechos sean vulnerados y que cuando se violenten, se les restablezca su pleno ejercicio.

Debe difundirse que los niños, niñas y adolescentes, tienen:

1. Derecho a la vida y la responsabilidad de cuidarla y de respetar la de los demás.
2. Derecho a no sufrir discriminación y el compromiso de no discriminar a nadie.
3. Derecho a vivir en condiciones que permitan su pleno desarrollo, de acuerdo a las posibilidades económicas de su familia.
4. Derecho a no sufrir maltrato, acoso o actos que afecten su integridad física y mental y el deber de no maltratar, acosar y realizar actos que afecten a los demás.
5. Derecho a tener un nombre y una nacionalidad y el compromiso de respetar la de los demás.
6. Derecho a la salud y la responsabilidad de cumplir con las medidas para su cuidado.
7. Derecho de recibir educación y el deber de cumplir con la jornada escolar y con sus tareas.



8. Derecho a que se respeten sus ideas y el compromiso de respetar las de otras personas.
9. Derecho a jugar, descansar y realizar actividades recreativas propias de su edad, orientadas a su educación y cultura, y el deber de hacerlo con responsabilidad.
10. Derecho a pertenecer a un grupo o asociación con fines lícitos y pacíficos, propios de su edad y creencias y el compromiso de respetar las de los demás.
11. Derecho a tener una buena alimentación nutricional y el deber de aprovechar los alimentos que se le proporcionen.
12. Derecho a vivir con su familia, excepto cuando la autoridad determine que esto es contrario a su bienestar y el compromiso de respetarla.
13. Derecho de acceder a la información orientada a su interés y educación y el deber de utilizarla responsablemente.
14. Derecho a que la autoridad tutele sus garantías y el compromiso de respetar las de los demás.
15. Derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar y el deber de cuidarlo para conservarlo.

### **TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.** El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación por el Pleno de la Quincuagésima Séptima Legislatura del Estado de Querétaro,

**Artículo Segundo.** Remítase el presente Acuerdo a los titulares del Poder Ejecutivo del Estado, de la Defensoría de los Derechos Humanos de Querétaro, de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo y a los Ayuntamiento de los 18 Municipios del Estado de Querétaro, para su conocimiento y la adopción de las medidas que estimen pertinentes.

**Artículo Tercero.** Envíese el Acuerdo al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".



**LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.**

**DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES DE 1916-1917” RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL QUINCE.**

**ATENTAMENTE**  
**QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA**  
**DEL ESTADO DE QUERÉTARO**  
**MESA DIRECTIVA**

**DIP. MARCO ANTONIO LEÓN HERNÁNDEZ**  
**PRESIDENTE**

**DIP. GILBERTO PEDRAZA NUÑEZ**  
**SEGUNDO SECRETARIO**

**(HOJA DE FIRMAS DEL ACUERDO POR EL QUE LA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EXHORTA A LOS TITULARES DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, DE LA DEFENSORÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS DE QUERÉTARO, DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL PODER EJECUTIVO Y A LOS AYUNTAMIENTOS DE LOS 18 MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A DIFUNDIR EN LA ENTIDAD, LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES)**

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

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

Que en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 26 veintiséis de mayo de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 4.1.5 cuatro punto uno punto cinco 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 comercio y servicios, para el predio ubicado en la calle de Carlos Septién García número 21, Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIONES I Y II INCISOS A, C Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 8, 28 FRACCIONES IV Y VI, Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL, 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. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de noviembre de 2013, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó por unanimidad de votos, 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 de Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en la calle de Carlos Septién García número 21, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, mismo que fue publicado en la Gaceta Municipal número 26, Tomo I de fecha 03 de diciembre de 2013.
2. El 14 de enero de 2014 la Juez Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, admitió escrito inicial de demanda promovida por la ciudadana Sylvia Matilde Rivas Cobo por propio derecho y en representación de la ciudadana Matilde Cobo Frade, interponiendo juicio de nulidad en contra del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Director de Asuntos Legislativos de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y Presidente Municipal de Querétaro, teniendo como actos impugnados los acuerdos de fecha 26 de noviembre de 2013, mediante los cuales no se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso de suelo de Comercio y Servicios (CS) para los predios ubicados en las calles Carlos Septién García número 21 y Licenciado Zacarías Oñate número 13, del fraccionamiento Cimatario, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro.
3. La Juez Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, el 16 de enero de 2015, dicta sentencia definitiva en la que declara la nulidad de los actos impugnados, consistentes en los acuerdos de fecha 26 de noviembre de 2013, mediante los cuales no se autoriza a la actora y a su representada el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso de suelo de Comercio y Servicios (CS) para los predios ubicados en las calles Carlos Septién García número 21 y Licenciado Zacarías Oñate número 13, ambas en el fraccionamiento Cimatario, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, para efecto de que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dentro del término de 03 (tres) días hábiles contados a partir del día siguiente a que haya surtido sus efectos la legal notificación del proveído en que se declare que ha causado ejecutoria la sentencia, emita nuevo acto debidamente fundado y motivado, **debiendo tomar en consideración todas las circunstancias particulares del caso, así como los requisitos establecidos en la legislación aplicable para la solicitud de cambio de uso de suelo de comercio y servicios (CS), presentada por la parte actora.**
4. Mediante oficio DGJ/DC/1077/2015 de fecha 24 de febrero de 2015, la Dirección General Jurídica notifica al Síndico Municipal y a la Secretaria del Ayuntamiento la sentencia definitiva dictada por la Juez Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, dentro del Juicio de Nulidad número 23/2014/QI, en la que declara la nulidad de los actos impugnados por la ciudadana Sylvia Matilde Rivas Cobo por propio derecho y en representación de la ciudadana Matilde Cobo Frade en contra de los referidos acuerdos de cabildo.
5. Asimismo y por oficio SGGM/DGJ/1794/2014 de fecha 30 de marzo de 2015, la Dirección General Jurídica remite a la Secretaria del Ayuntamiento el auto dictado dentro del expediente 23/2014/QI del índice del Juzgado Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, en el que declara que la sentencia definitiva de fecha 16 de enero de 2015, causa ejecutoria por Ministerio de Ley, por lo que requiere al Ayuntamiento del Municipio de Querétaro emitir un nuevo acto debidamente fundado y motivado, sin incurrir en los vicios destacados en la sentencia, **debiendo tomar en consideración todas las circunstancias particulares del caso, así como los requisitos establecidos en la legislación aplicable, para la solicitud de referencia;** la que se agregó al expediente radicado en el Departamento de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número 339/DAI/2012.
6. Mediante oficio 2243/2015 la Dirección General Jurídica, hace del conocimiento de la Secretaria del Ayuntamiento que en fecha 21 de abril del 2015, se presentó el cumplimiento de sentencia anexando los acuerdos de cabildo emitidos por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ambos de fecha 14 de abril del año en curso, bajo las consideraciones vertidas y ordenadas en dicha sentencia, a lo que recayó acuerdo de fecha 7 de mayo de 2015 emitido por el Juzgado Primero de lo Contencioso Administrativo, resolviendo que los acuerdos de mérito, no cumplían con la debida fundamentación y motivación ordenada en la sentencia de fecha 16 de enero de 2015, por tal motivo instruye se emitan en el improrrogable plazo de 3 días hábiles un nuevo acto debidamente fundado y

motivado, contados a partir del día siguiente al en que surta efectos su legal notificación con la finalidad de que se cumpla a cabalidad con la sentencia dictada.

7. Por lo anterior, este Honorable Ayuntamiento procede ahora al cumplimiento de la sentencia que se ha dictado por la Juez Primero de lo Contencioso Administrativo y emite en consecuencia un nuevo acto.
8. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
9. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
10. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que **sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado**. Asimismo, el artículo 2 de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
11. De igual manera, el artículo 28 fracciones IV y VI del citado Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
12. Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**
13. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la señora Sylvia Matilde Rivas Cobo, relativa al "...cambio de uso de suelo respecto del predio de mi propiedad -ubicado en Licenciado Carlos Septién García número 21, Colonia Cimatario- lo anterior en virtud de que el mismo cuenta con uso de suelo H2 (Habitacional 200 Habitantes por hectárea) de conformidad con el Plan Parcial de la Delegación Centro Histórico y solicito que sea modificado dicho uso de suelo a uso comercial y de servicios.", la Secretaría del Ayuntamiento, observando lo que establece el precepto legal citado, es decir, el 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, solicitó mediante oficio SAY/3610/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, de conformidad con lo señalado en dicha resolución, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:  
  
"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;  
  
...  
  
V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; "  
  
14. La solicitante acredita la propiedad del predio en estudio, con copia certificada de la Escritura Pública 44,697 de fecha 29 de noviembre de 1990, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Partida número 36, Libro 100-A, Tomo XV, el 3 de julio de 1991 y agrega a su petición fotografías del estado actual del inmueble, así como copia certificada del comprobante de pago del impuesto predial identificado como Z-2803059.
15. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0850/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio

de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 077/15, respecto de la solicitud de “cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso de comercio y servicios, para el predio ubicado en la calle de Carlos Séptien García No. 21, Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico.” de la cual se desprende lo siguiente:

**“ANTECEDENTES:**

1. Mediante escritos dirigidos a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaría del Ayuntamiento, **la C. Sylvia Matilde Rivas Cobo, solicita el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso de Comercio y Servicios para el predio ubicado en la Calle Carlos Séptien García N° 21, Fraccionamiento Cimatario, con superficie de 290.00 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Centro Histórico.**

Derivado de lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro en su artículo 326, en el que se refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular y derivado de la sentencia dictada en el Juicio de nulidad administrativa radicado en el expediente número 23/2014/QI de fecha 16 de enero de 2015, que en su Resolutivo Segundo declara la nulidad de los actos impugnados y sentencia se emita un nuevo acto, respecto al Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de noviembre de 2013, mediante el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro, negó el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la Calle Carlos Séptien García N° 21, Fraccionamiento Cimatario, y al oficio JCAQI/4597/2015 de fecha 7 de mayo de 2015 se emite el presente.

2. Con fecha 26 de noviembre de 2013, el H. Ayuntamiento de Querétaro emite el Acuerdo en el que no autorizó el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Carlos Séptien García N° 21, Fraccionamiento Cimatario.

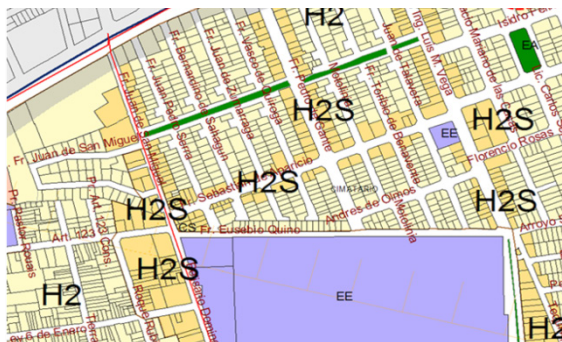
3. Posteriormente y derivado de la sentencia del juicio de nulidad administrativa radicado en el expediente número 23/2014/QI de fecha 16 de enero de 2015, que en su Resolutivo Segundo declara la nulidad de los actos impugnados y sentencia se emita un nuevo acto el H. Ayuntamiento de Querétaro determinó en Sesión de Cabildo que no se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Carlos Séptien García N° 21, Fraccionamiento Cimatario.

4. Derivado de lo anterior, mediante oficio JCAQI/4597/2015 de fecha 7 de mayo de 2015, emitido por el Lic. Juan Gerardo Badillo Armas, Secretario de Acuerdos del Juzgado Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro señala que se requiere sea emitido un nuevo acto fundado y motivado con respecto a la solicitud de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en calle Carlos Séptien García N° 21, Fraccionamiento Cimatario

5. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de la C. Sylvia Matilde Rivas Cobo, mediante escritura 44,697 de fecha 29 de noviembre de 1990, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría N° 8 de la ciudad de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 36, Libro 100-A, Tomo XV de fecha 3 de julio de 1991.

De conformidad con los datos de escritura de propiedad, el predio se identifica con la clave catastral 14 01 001 07 007 011, y cuenta con una superficie de 290.00 m<sup>2</sup>.

4. De conformidad con la carta urbana que forma parte del 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 en el folio 012/0002, que se encuentra para consulta en la pagina web del municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).



5. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que la promovente en su solicitud considera el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios para la totalidad del predio, y así mismo no se cumplen las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de desarrollo urbano, para usos comerciales y/o de servicios, debido a la superficie mayor a 160 m2 del predio y ubicación, en base a lo cual se considera como prohibido el uso Comercial y de servicios (CS), en zonas con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), en la que se encuentra el predio en estudio.

6. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m2 de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por la propietaria y dada la ubicación del predio se verificó que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido, al no ubicarse al frente de las zonificaciones referidas, y al tener el predio frente a una vialidad local, así como al no dar cumplimiento al Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, capítulo VII, Título Séptimo Normas Técnicas Complementarias, en su artículo 355, "Sección 2. Requisitos mínimos para estacionamiento" en su punto II, refiere que para edificaciones no comprendidas en la relación descrita en el reglamento referido, se sujetarán a estudio y resolución emitida por la Dirección, para el uso Comercial y de Servicios pretendido no se da cumplimiento al número de cajones requeridos para el destino que se pretende dar al inmueble.

7. Derivado de lo señalado en el punto anterior, y toda vez que de conformidad con la petición de la promovente, solicita el cambio de uso de suelo para la totalidad del predio y en su escrito de fecha 7 de enero de 2013, señala que la planta baja del inmueble la pretende destinar para actividades comerciales y la planta alta para actividades de servicio, no se cumplen las condiciones señaladas en el punto anterior, posteriormente, mediante escrito de fecha 8 de febrero de 2013, refiere que el uso que se pretende dar al inmueble es para destinarlo para el funcionamiento y operación de una caja popular que actualmente opera en el predio y de conformidad con la tabla de compatibilidad de uso del citado plan de desarrollo urbano, se considera lo solicitado como uso prohibido.

8. Para los predios que se encuentran bajo la modalidad de Comercio y Servicios que es muy amplia la clasificación de usos de suelo urbano y destinos permitidos en la tabla usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, que al generar actividades de alta intensidad y movilidad vial y urbana, en las estrategia del citado instrumento de planeación las disposiciones aplicables para predios con dicha clasificación considera su ubicación sobre vialidades primarias de la ciudad y para lotes que cuenten con superficie suficiente para soportar grandes concentraciones de usuarios y den cumplimiento a la normativa, por lo que al considerar actividades comerciales y de servicios al interior de los fraccionamientos habitacionales, se genera una disminución en la vitalidad urbana al ofrecerse actividades que generan una mayor movilidad urbana en la zona por el incremento de transporte y vehículos al interior de las vialidades locales, así como un deterioro ambiental (contaminación) por la generación de una mayor cantidad de desechos que se generan y la propia contaminación provocada por el congestionamiento vehicular que se producirá por las actividades comerciales y/o de servicios que se establezcan, debido a la saturación de las redes de infraestructura vial y de servicios, debiéndose contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, que inciden sobre las calles locales del fraccionamiento Cimatario, diseñado con una infraestructura vial y de servicios calculada e instalada para el desarrollo de vivienda unifamiliar de tipo residencial, no así para actividades comerciales y/o de servicios, siendo que el uso que se pretende dar al predio requiere una mayor cantidad de espacios de estacionamiento sin contar con espacio necesario en su interior para su dotación, por lo cual y de conformidad con la normatividad, se enuncian a continuación los usos permitidos en áreas con clasificación de Comercio y servicios (CS):

Uso habitacional plurifamiliar, archivos, centros procesadores de información y centros de información, bibliotecas, hemerotecas y ludotecas, consultorios y laboratorios de análisis clínicos, para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos, clínicas y estéticas caninas (salones de corte, clínicas o dispensarios veterinarios, farmacias veterinarias, tiendas de animales y accesorios), centros antirrábicos de cuarentena, hospitales veterinarios y adiestramiento animal, comercio de primer contacto: expendio y/o tienda de ropa, calzado, mercerías y boneterías, artículos domésticos y de limpieza, libros o revistas, artículos fotográficos y de copiado, plantas de ornato, artesanías, cuadros y marcos, abarrotes, frutas y legumbres, misceláneas con o sin venta de bebidas alcohólicas, recauderías, tiendas naturistas, estanterías, artículos para fiestas, pan y/o pasteles, carnicerías, pollerías y pescaderías, roscaderías y tamalerías, lecherías, cremerías, embutidos y salchichonerías, huevo (menudeo), paletterías, neverías y dulcerías, papelerías y fotocopias, útiles escolares, de oficina y de dibujo, lotería y pronósticos deportivos, deportes, equipos para excursionismo, joyerías y relojerías, farmacias, boticas, perfumerías y cosméticos, regalos, ferreterías, venta de pintura y tlapalerías; florerías y tiendas de conveniencia con o sin venta de bebidas alcohólicas, vinaterías y tiendas de artículos para adultos, venta de granos, semillas, forrajes, chiles y molinos de nixtamal, compraventa de material para reciclar, tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales y tiendas departamentales, ferreterías y venta de pinturas, venta de materiales para la construcción, electricidad y sanitarios, madererías, herrerías, vidrierías, cancelerías, metales, alquiler de cimbra, maquinaria y equipo pesado; grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas, venta y renta de vehículos, distribuidoras, renta, venta de vehículos y motocicletas o maquinaria, venta de refacciones, lubricantes, aditivos y similares, llantas, y accesorios para vehículos, motocicletas y bicicletas, sin taller de reparación para vehículos, venta de refacciones, lubricantes, aditivos y similares, llantas, y accesorios para vehículos, motocicletas y bicicletas, con taller de reparación para vehículos, refacciones y accesorios para la industria y el comercio, renta de vehículos pesados y maquinaria, limpieza y estética personal: sanitarios públicos, sala de belleza, peluquerías, estéticas, lavanderías, tintorerías y planchadurías, sastrerías, talleres de costura familiar, estudio y laboratorio fotográfico, tatuajes, limpieza y estética personal: baños públicos, sauna y masajes, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería, café internet, fuentes de sodas y alimentos

preparados jugos y licuados, cocinas económicas, tortería y antojería, lonchería, fonda, cafetería, taquería y restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, bodegas de productos no perecederos (con o sin oficinas), central de abasto, bodegas de productos perecederos y frigoríficos (con o sin oficinas), antenas, mástiles y torres, agencia de correos, telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas con servicio al público, servicio de alquiler de grúas, estacionamientos privados o públicos, encierro y mantenimiento de vehículos, helipuertos, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, video bares y peñas, clubes sociales, salones para banquetes, de fiestas y de baile, salones de usos múltiples con o sin venta y/o consumo de bebidas alcohólicas, canchas deportivas bajo techo y descubiertas, albercas, centros deportivos, pistas de patinaje, práctica de golf y squash, canchas deportivas bajo techo y descubiertas, albercas, centros deportivos, pistas de patinaje, práctica de golf y squash, juegos electrónicos, maquinas de video juegos, entretenimiento y juegos electromecánicos (juegos de habilidades y/o destreza, no de azar para menores de 18 años), oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, sucursales bancarias, cajeros automáticos, casa de empeño, casa de cambio y casa de bolsa, producción artesanal y micro industrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; imprentas y producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; producción de velas y jabones, talleres menores de herrería, talabartería y calzado, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, artículos de aluminio, lámparas y candiles de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales; artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelarías, torno y suajados, confección de prendas de vestir (calzado, bolsas), confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, (bolsas, costales), producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, loza y porcelana), venta de gasolina, diesel o gas l.p., gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación, Bodegas de productos no perecederos (con o sin oficinas), Servicio de Alquiler de Grúas, Estaciones de Taxis, Encierro y Mantenimiento de Vehículos, Helipuertos, Auditorios, Teatros, Cines, Salas de Concierto o Cinetecas, Centros de Convenciones y Centros Culturales, Teatros al Aire Libre, Ferias o Circos Temporales, Cantinas, Bares, Cervecerías, Pulquerías, Video Bares y Peñas, Centros Nocturnos y Discotecas, Locales de captación de apuestas y juegos de azar (para mayores de 18 años), Clubes Sociales, Salones para Banquetes, de Fiestas y de Baile, Salones de Usos Múltiples con o sin venta y/o consumo de bebidas alcohólicas, Centros Comunitarios, Hoteles, Albergues, Hostales y Casas de Huéspedes, Moteles, Cementerios, Crematorios, Agencias de Inhumación con Crematorio, Mausoleos y Criptas, Velatorios y Agencias Funerarias, Producción artesanal y micro industrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; Imprentas y producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; producción de velas y jabones, Talleres Menores de Herrería, Talabartería y Calzado, Venta de gasolina, diesel o gas L.P., gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación.

**9.** Así mismo y con el objeto de conocer el impacto social respecto a la petición de instalar oficinas administrativas en el predio, se solicitó la opinión de la Delegación Municipal Centro Histórico, para lo cual mediante oficio DCH/AC/2569/13, el C. José Alfonso Niembro Calzada; Delegado Municipal del Centro Histórico, informa que, a través de personal de la Delegación, se realizó un acercamiento con los vecinos adyacentes al inmueble, a fin de conocer su opinión respecto al cambio de uso de suelo solicitado, señalando los puntos de falta de estacionamiento suficientes para satisfacer la demanda de sus proveedores y usuarios, que provoca entre otros invasión de vehículos sobre banquetas, basura, ruido, afectación por el horario de operación, en base a lo cual la Delegación Municipal Centro Histórico, emite su opinión en sentido negativo, respecto al cambio de uso de suelo solicitado, por considerar como prioridad el salvaguardar el derecho e interés social de los habitantes, considerando que la modificación de uso de suelo sería en detrimento del orden público de la zona.

**10.** Es de destacar que en la Secretaría de desarrollo Sustentable, se han tenido diversas reuniones con colonos y representantes de la Asociación de colonos de la Colonia Cimatario, solicitando el apoyo para que se conserve y privilegie el uso habitacional al que están destinados los predios del fraccionamiento, limitando las autorizaciones para usos de suelo no compatibles o que generen un impacto urbano por su actividad negativo en la zona, y aquellos que no cumplan con la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para satisfacer los requerimientos de su actividad.

**11.** De conformidad con el comprobante de pago de impuesto predial, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro Z-2803059, refiere que el predio cuenta con una superficie construida de 247.19 m<sup>2</sup>, por lo que de conformidad con el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, en su capítulo VII, Título Séptimo Normas Técnicas Complementarias, en su artículo 355, Sección 2, Requisitos mínimos para estacionamiento, en su punto II, refiere que para edificaciones no comprendidas en la relación descrita en el reglamento referido, se sujetarán a estudio y resolución emitida por la Dirección, por lo que tomando como local de servicio el destino que se pretende dar al predio, se considera un cajón de estacionamiento por cada 20 metros cuadrados construidos, por lo que de conformidad con lo referido en el citado comprobante de pago y a la superficie señalada en el mismo que corresponde a 247.19 m<sup>2</sup> construidos, el inmueble debe de contar de acuerdo a la actividad señalada con 12 cajones de estacionamiento, siendo que de acuerdo a la visita al sitio, se observó que al interior del inmueble, solo se tiene la capacidad para dotar de 4 cajones de estacionamiento, presentando un déficit de cajones de estacionamiento al interior del predio, para dar cumplimiento a lo requerido por dicha normatividad, por lo que no se da cumplimiento a lo estipulado en el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, requisito que por ley y para obtener la autorización correspondiente para la obtención de la licencia de construcción y demás trámites que para su operación y funcionamiento debe de cumplir, a fin de no violentar la normatividad aplicable y los derechos de terceros.

**12.** De visita al sitio para conocer las características urbanas de la zona, se observó que el predio cuenta con frente a la calle Carlos Séptien García, en donde las vialidades están urbanizadas en su arroyo vehicular a base de empedrado, contando al frente del predio con banquetas de concreto y guarniciones. Así mismo, en el fraccionamiento se cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, además de contar con alumbrado público, verificando que en el predio en estudio se encuentra una edificación, en la que ha operado una caja popular.

## Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico, **se considera técnicamente No Viable, el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en la Calle Carlos Septién García N° 21, Fraccionamiento Cimatario, con superficie de 290.00 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Centro Histórico.**

Lo anterior toda vez que de conformidad con lo señalado en la carta urbana de la Delegación Municipal Centro Histórico que forma parte del 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 1°. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 012/0002, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) en la que se localiza el predio, de igual manera no se da cumplimiento a los requerimientos mínimos de espacios de estacionamiento que se requieren por ley a través del reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, en su capítulo VII, Título Séptimo Normas Técnicas Complementarias, en su artículo 355, sección 2, punto II, refiere que para edificaciones no comprendidas en la relación descrita en el reglamento referido, se sujetarán a estudio y resolución emitida por la Dirección, por lo que tomando como local de servicio el destino que se pretende dar al predio, se considera un cajón de estacionamiento por cada 20 metros cuadrados construidos, por lo que de conformidad con lo referido en el citado comprobante de pago y a la superficie señalada en el mismo que corresponde a 247.19 m<sup>2</sup> construidos, el inmueble debe de contar de acuerdo a la actividad señalada con 12 cajones de estacionamiento, siendo que de acuerdo a la visita al sitio, se observó que al interior del inmueble, solo se tiene la capacidad para dotar de 4 cajones de estacionamiento, presentando un déficit de cajones de estacionamiento al interior del predio, además de su incompatibilidad con usos habitacionales, lo que altera la vitalidad social por el paso de una mayor cantidad de vehículos y la falta de espacios de estacionamientos, e invasión de cocheras por parte de los usuarios que acuden al sitio, como lo han manifestado en reiteradas ocasiones los vecinos del fraccionamientos quienes solicitan se respete el uso habitacional asignado a los predios, en base a lo cual el C. José Alfonso Niembro Calzada; Delegado Municipal del Centro Histórico en su oficio DCH/AC/2569/13, emite su opinión en sentido negativo, respecto al cambio de uso de suelo solicitado, por considerar como prioridad el salvaguardar el derecho e interés social de los habitantes, considerando que la modificación de uso de suelo sería en detrimento del orden público de la zona, adicionalmente es de destacar que el uso comercial y de servicios como tal, contempla una amplia gama de destinos que en su momento el propietario del predio podría dar al mismo, en donde se contemplan actividades de alta intensidad que no son permitidos en zonas con uso habitacional como lo señala el Plan Parcial para la delegación Municipal Centro Histórico documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así mismo no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m<sup>2</sup> de construcción en predios de hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, lo cual no se cumple toda vez que el predio cuenta con una superficie de 247.19 m<sup>2</sup>, adicionalmente y para predios mayores a 161 m<sup>2</sup> de superficie, se considera que deberán contar con frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación a la que no se da cumplimiento por la solicitante, al ubicarse el predio sobre una calle local, no dar cumplimiento al número de cajones de requeridos por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro y no contar con frente a una de las zonificaciones referidas, derivado de lo cual se reitera que se debe conservar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) que le indica el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, mismo que es coherente con la autorización del fraccionamiento el cual fue autorizado como un fraccionamiento de tipo habitacional.

El presente se emite en base a las facultades otorgadas por el Código Municipal en su artículo 73, incisos VI, IX Y XVII

16. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3674/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

17. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la ciudadana Sylvia Matilde Rivas

Cobo, relativa al "...cambio de uso de suelo respecto del predio de mi propiedad -ubicado en Licenciado Carlos Septién García número 21, Colonia Cimatario- lo anterior en virtud de que el mismo cuenta con uso de suelo H2 (Habitacional 200 Habitantes por hectárea) de conformidad con el Plan Parcial de la Delegación Centro Histórico y solicito que sea modificado dicho uso de suelo a uso comercial y de servicios." Habiendo aclarado su solicitud, mediante escrito de fecha 8 de febrero de 2013, en el que señala que "...el uso que se le pretende dar al predio, sería de Caja Popular que es como hasta el momento ha venido operando durante varios años." La peticionaria acompaña, a este último escrito, entre otros, fotografías del inmueble del estado en el que se encontraba al momento de hacer la petición, señalando que no cuenta con ningún proyecto que pretenda ejecutar en el mismo, ya que la estructura no será modificada, asimismo exhibe copia certificada del instrumento público mediante el cual acredita la propiedad del bien inmueble y del recibo de pago del impuesto predial.

Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el proyecto particular presentado por la solicitante, para que se le autorice el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de 200 hab./ha (H2) a comercial y de servicios (CS), para el predio de su propiedad ubicado en la Calle Carlos Septién García número 21, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, emite opinión en la que **considera técnicamente No Viable dicho cambio de uso de suelo**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundando su opinión, **entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico**, documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento del Municipio 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, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 012/0002, que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

**No. Registro: 247,526**

**Tesis aislada**

**Materia(s): Constitucional**

**Séptima Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**205-216 Sexta Parte**

**Tesis:**

**Página: 36**

**ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).**

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel.

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)

Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría, por ejemplo, que el Reglamento de Construcciones del Municipio de Querétaro, o cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

**Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.**

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

**No. Registro: 194,260**

**Jurisprudencia**

**Materia(s): Constitucional**

**Novena Época**

**Instancia: Pleno**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**IX, Abril de 1999**

**Tesis: P./J. 23/99**

**Página: 256**

**ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.**

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es

una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general.

...

“En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto.

“Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distribución de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa.

...

...

...

“En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distribución establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general.

“Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distribución de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad.”

En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico**, aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

De igual manera la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, fundamenta la citada opinión técnica en el Código Urbano y el Reglamento de Construcción para Municipio de Querétaro, instrumentos, el primero de aplicación obligatoria en el Estado de Querétaro y el segundo en este Municipio, mismos que no han sido impugnados, abrogados o derogados por lo que son válidamente aplicables al caso que nos ocupa.

Por lo anterior, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico que como se ha dicho **es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constringir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que se ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, y que **a su vez el Código Urbano y el Reglamento de Construcción para Municipio de Querétaro, no han sido impugnados, abrogados o derogados por lo que son válidamente aplicables al caso que nos ocupa**, por lo que con base en lo expuesto y de conformidad con lo señalado en la carta urbana de la Delegación Municipal Centro Histórico que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico en comento, 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 en el folio 012/0002, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el municipio de Querétaro, y que indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo del citado Plan Parcial, en el punto 2 incisos a y b, considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y/o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) en la que se localiza el predio, sin que se actualicen los supuestos a que dicho punto 2 en sus incisos a y b refiere, ya que adicional a ello no se da cumplimiento a los requerimientos mínimos de espacios de estacionamiento que se requieren según lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, en su capítulo VII, Título Séptimo Normas Técnicas Complementarias, artículo 355, sección 2, punto II romano, mismo que señala que para edificaciones no comprendidas en la relación descrita en el reglamento referido, se sujetarán a estudio y resolución emitida por la Dirección, entiéndase la Dirección de Desarrollo Urbano, por lo que tomando como local de servicio el destino que se pretende dar al predio, se considera un cajón de estacionamiento por cada 20 metros cuadrados construidos, y de conformidad con el comprobante de pago de impuesto predial, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro identificado como Z-2803059, refiere que el predio cuenta con una superficie construida de 247.19 m2 construidos, el inmueble debe de contar de acuerdo a la actividad señalada con 12 cajones de estacionamiento, siendo que de visita al sitio, se observó que al interior del inmueble, sólo se tiene la capacidad para dotar de 4 cajones de estacionamiento, presentando un déficit de cajones de estacionamiento al interior del predio, además de su incompatibilidad con usos habitacionales, lo que altera la vitalidad social por el paso de una mayor cantidad de vehículos y la falta de espacios de estacionamientos e invasión de cocheras por parte de los usuarios que acuden al sitio, como lo han manifestado en reiteradas ocasiones los vecinos del fraccionamiento quienes solicitan se respete el uso habitacional asignado a los predios, en base a lo cual el C. José Alfonso Niembro Calzada; Delegado Municipal del Centro Histórico en su oficio DCH/AC/2569/13, emite su opinión en sentido negativo, respecto al cambio de uso de suelo solicitado, por considerar como prioridad el salvaguardar el derecho e interés social de los habitantes, considerando que la modificación de uso de suelo sería en detrimento del orden público de la zona. Es de destacar que el uso comercial y de servicios como tal, contempla una amplia gama de destinos que en su momento el propietario del predio podría dar al mismo, en donde se contemplan actividades de alta intensidad que no son permitidos en zonas con uso habitacional como lo señala el referido Plan Parcial para la delegación Municipal Centro Histórico documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, así mismo no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que hace mención en el punto 2 inciso a, que señala que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, lo cual no se cumple toda vez que el predio cuenta con una superficie de 290.00 m2, adicionalmente establece en el punto 2, inciso b, que para predios mayores a 161 m2 de superficie, se considera que deberán contar con frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, **siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro**, situación a la que no se da cumplimiento por la solicitante, al ubicarse el predio sobre una calle local y no contar con el número de cajones de estacionamiento requeridos en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y no contar con frente a una de las zonificaciones referidas, derivado de lo cual se reitera que se debe conservar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) que le indica el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico.

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

#### ACUERDO

ÚNICO. **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 para el predio ubicado en la Calle Carlos Septién García N° 21, Fraccionamiento Cimatario, con superficie de 290.00 m2; Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 077/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y las consideraciones hechas por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor en la fecha de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, Juez Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro y notifique a la ciudadana Sylvia Matilde Rivas Cobo.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN DIECISIETE FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 27 VEINTISIETE DE MAYO DE DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 veintiséis de mayo de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 4.1.3 cuatro punto uno punto tres del Orden del día, aprobó por 15 votos a favor y 1 en contra el Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, para el predio ubicado en la calle Galaxia N° 239; fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 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. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo;
5. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada Corporativo V y B de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal, la ciudadana Elizabeth Becerra Hernández, relativa al cambio de uso de suelo para el predio identificado como lote 20 de la manzana 121, inmueble ubicado en la calle Galaxia número 239; fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para un salón de fiestas, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, solicitó mediante oficio SAY/8903/2014 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; “

7. De la solicitud de cambio de uso de suelo presentada por la persona moral denominada Corporativo V y B de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal, la ciudadana Elizabeth Becerra Hernández, se radicó el expediente 261/DAI/2014 en la Secretaría del Ayuntamiento, acreditando la solicitante la constitución de la Asociación y la propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos:
  - 1.1 Mediante escritura pública número 4,877 de fecha 17 de noviembre de 2004, ante la fe de la Licenciada Mariana Muñoz García, Notaria adscrita a la Notaría Pública número 28 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se formaliza la Constitución de la Sociedad Anónima denominada Corporativo V y B de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil 30441 de fecha 24 de enero de 2005.

Cabe destacar que dentro de la citada escritura, en el Capítulo Octavo en el transitorio primero, se designo como Administrador único a la ciudadana Elizabeth Becerra Hernández.

- 1.2 Mediante escritura pública número 99,345 de fecha 1 de diciembre de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular número 8 de la demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio.
8. La Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, emitió el deslinde catastral DMC2012052, en el que determina que el predio en estudio se identifica con la clave catastral 14 01 001 37 121 020 y cuenta con una superficie de 149.477 m2.
9. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0746/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 066/15 respecto de la solicitud de cambio de uso de suelo, para el predio identificado como lote 20 de la manzana 121, inmueble ubicado en la calle Galaxia N° 239; fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de la cual se desprende lo siguiente:

#### “ANTECEDENTES

- “... 5. Una vez revisado 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 del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° 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 una calle local.
6. De acuerdo con la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, en zonas destinadas para uso habitacional, sin importar la tipología del desarrollo o densidad de población con que cuente, se considera como prohibido la instalación de salones de fiestas como el pretendido por el solicitante, dado que corresponde a una actividad de servicios con una movilidad considerada de mediana a alta intensidad, por lo que no se considera adecuada su instalación sobre vialidades secundarias urbanas (calles locales).

Así mismo y con el objeto de garantizar la conservación del uso habitacional al que está destinado el fraccionamiento, la normatividad limita el desarrollo de actividades comerciales y de servicios al interior de los fraccionamientos y colonias, permitiendo en los fraccionamientos de tipo popular como lo es el fraccionamiento Universo 2000, para los casos en que los predios cuenten con una superficie máxima de 160.00 m2, la instalación de hasta dos locales para comercio básico en una fracción del predio con superficie máxima de 40.00 m2, de los cuales uno podrá ser para servicios, siempre y cuando se incluya en el resto del predio el uso habitacional.

7. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 11 de octubre de 2011,

emite el dictamen de uso de suelo DUS201206650, en el que se dictamina permitido ubicar en el predio en estudio un local de servicios y/o comercial de hasta 40.00 m2 de construcción y una casa habitación.

8. Con fecha 23 de septiembre de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201407239, en el que determina como prohibido ubicar en el predio en estudio un salón de fiestas infantiles anexo a un departamento. Lo anterior independientemente de que el predio no cuenta con la superficie necesaria para el desarrollo de la actividad pretendida.
9. El fraccionamiento Universo 2000 se encuentra al sur de la ciudad de Querétaro, formando parte de los desarrollos que se ejecutaron en parcelas del Ejido Casa Blanca, haciendo notar que no obstante que el fraccionamiento es considerado como popular, con lotes tipo de 200.00 m2 de terreno, y cuenta con una tipología en sus construcciones de vivienda unifamiliar residencial media en uno y dos niveles, donde los lotes con frente a la Avenida Luis Pasteur, tiene la opción de desarrollarse adicionalmente para actividades comerciales y/o de servicios, de baja y mediana intensidad.
10. El promotor no presenta mayor información sobre su proyecto, que incluya la capacidad de asistentes, distribución de mesas, espacios abiertos, espacios para juegos infantiles y áreas de servicios (sanitarios, bodega, cocina) del salón de fiestas, los cuales deben contar con accesos independientes de la casa habitación propuesta, así como áreas de carga y descarga.

Con el objeto de dotar al salón de fiestas pretendido, de cajones de estacionamiento para su actividad, la solicitante presenta un contrato de arrendamiento celebrado entre particulares, respecto al predio ubicado en la calle Galaxia N° 243, identificado con clave catastral 14 01 001 37 121 022, para albergar los vehículos de los asistentes del salón de fiestas, sin que indique la distribución y capacidad del mismo, que permita verificar que se da cumplimiento a lo requerido por el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro para el destino requerido.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que las vialidades internas del fraccionamiento están desarrolladas a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con guarniciones y banquetas de concreto, existiendo terrenos baldíos no obstante lo cual se observa una ocupación mayor al 65% de sus predios, predominando el uso habitacional unifamiliar. En lo que respecta al predio se desarrolla en dos niveles de construcción, estando habilitada el área del el salón infantil.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable el Cambio de uso de suelo para el predio identificado como lote 20 de la manzana 121, inmueble ubicado en la calle Galaxia N° 239; fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para regularizar el funcionamiento de un salón de fiestas que opera en el inmueble, anexo a una casa habitación.

Lo anterior dado que el predio se encuentra sobre una calle local y en una zona habitacional consolidada, sobre la que el establecimiento de usos de servicios como el salón de fiestas se considera como prohibido al ser incompatibles, donde adicionalmente el predio no cuenta con la superficie y condiciones adecuadas para el desarrollo de su actividad, ya que no satisface sus requerimientos mínimos de espacios, ni de áreas de amortiguamiento de ruido dada su colindancia con viviendas, ni garantiza el cumplimiento en la dotación de cajones de estacionamiento en el sitio propuesto, que requiere de conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, lo que provocaría la utilización de la vía pública para el estacionamiento de sus vehículos, en detrimento de la funcionalidad de las vialidades existentes, causando además un impacto social negativo por las molestias a los vecinos, por lo que el uso propuesto es contrario a los lineamientos urbanos previstos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, dirigidos a restituir paulatinamente la vitalidad habitacional de la zona, limitando las actividades comerciales y/o de servicios al interior de los desarrollos habitacionales.

10. Con fundamento en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3674/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.
11. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 de la Ley Orgánica Municipal, 73 del Código Municipal de Querétaro, 28 fracciones IV y VI Código Urbano del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, resolvió con base a la opinión técnica con número de folio 066/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, opinión que en términos del artículo 326 del citado Código Urbano, debe mediar previo a cualquier modificación de uso de suelo, dicha dependencia esta última que es competente para dictaminar sobre la petición, misma que considera No Viable el Cambio de uso de suelo, para el predio identificado como lote 20 de la manzana 121, inmueble ubicado en la calle Galaxia N° 239; fraccionamiento Universo 2000, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para regularizar el funcionamiento de un salón de fiestas que opera en el inmueble, anexo a una casa habitación.

Lo anterior dado que el predio se encuentra sobre una calle local y en una zona habitacional consolidada, sobre la que el establecimiento de usos de servicios como el salón de fiestas se considera como prohibido al ser incompatibles, donde adicionalmente el predio no cuenta



para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo;
5. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la ciudadana María Merced Olvera Saldaña relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional a Industrial, respecto del predio ubicado en calle San Antonio número 14, Colonia San Pablo con una superficie de 651 m<sup>2</sup>, para establecer en el lugar una pequeña empresa de elaboración de productos lácteos, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, solicitó mediante oficio SAY/1770/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; "

7. De la solicitud de cambio de uso de suelo presentada por la ciudadana María Merced Olvera Saldaña, se radicó el expediente 239/DAI/2014 en la Secretaría del Ayuntamiento, acreditando la solicitante la propiedad del predio mediante escritura pública número 11,291 de fecha 08 de agosto de 1974, ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 8, de esta Ciudad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 87, tomo VII, libro 83-A de fecha 3 de septiembre de 1974.
8. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0773/15 fue remitida a por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro a la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica bajo el número de Folio 070/15 respecto de la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab/ha (H3) a Uso Industrial para el predio ubicado en Calle San Antonio número 14, colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico, de la cual se desprende lo siguiente:

#### **"ANTECEDENTES**

- ... 3. Una vez revisado 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 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 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), sobre calle local.
4. De acuerdo con la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, en zonas destinadas para uso habitacional, sin importar la tipología del desarrollo o densidad de población con que cuente, se considera como prohibido la instalación de usos industriales como el pretendido por el solicitante, al ser incompatibles y dado que corresponde a una

actividad que genera una mezcla de vehículos semipesados con los de particulares y con una movilidad considerada de mediana a alta intensidad, sobre una vialidad secundaria urbana (calle local), situación que va en detrimento de las zonas habitacionales.

Debido a lo anterior la normatividad limita el desarrollo de actividades comerciales y de servicios, así como de actividades industriales al interior de fraccionamientos y colonias, permitiendo para los casos en que los predios cuenten con una superficie máxima de 160.00 m<sup>2</sup>, la instalación de hasta dos locales para comercio básico en una fracción del predio con superficie máxima de 40.00 m<sup>2</sup>, de los cuales uno podrá ser para servicios, siempre y cuando se incluya en el resto del predio se conserve el uso habitacional, de acuerdo con el que se encuentra clasificado en el plan parcial de desarrollo urbano referido.

5. De acuerdo con la información presentada por el promotor, el inmueble cuenta con una construcción al frente del predio desarrollada en dos niveles, sobre una superficie aproximada de 202.50 m<sup>2</sup>, y la parte posterior la ocupa para estacionamiento de sus vehículos.

Así mismo anexa un esquema de elementos con que cuenta para el desarrollo de sus actividades productivas, en la que considera los siguientes espacios: Planta baja con área de Recepción, laboratorio, área de refrigeración y área de producción Panela; En planta alta se cuenta con Oficina, área de pasteurizados.

6. Dada la ubicación geográfica que la denominada colonia o Barrio de San Pablo, corresponde a un desarrollo con un origen irregular en el que se establecieron una diversidad de usos y servicios heterogéneos, con actividades comerciales y de servicios (bodegas y talleres de servicios) y áreas micro industriales mezcladas con la vivienda, y que una vez que se fueron consolidando los usos habitacionales, el establecimiento de industrias y talleres se convierten en focos de contaminación para la población (ruidos, olores, gases, contaminación de agua, contaminación visual, entre otros), aunado al traslape del tipo de transporte privado con el paso de vehículos de transporte pesado, considerando además su topografía y sección de vialidades, en base a lo cual el referido instrumento de planeación urbana plantea para mejorar el funcionamiento interno de la zona, otras acciones limitar y desalentar el establecimiento de las plantas productivas (industria), y pugnar porque se establezcan fuera de la mancha urbana, a fin de mitigar y evitar la contaminación causada por estos establecimientos induciendo su crecimiento y en su caso reubicación de manera controlada, regulada y ordenada en función de la presencia de los parques industriales y de la disponibilidad de recursos.
7. Respecto al predio en estudio, su acceso es a través de una vialidad secundaria urbana (calle local), sin continuidad hacia el oriente, que se conecta con la Avenida Real, sobre la que no obstante su sección menor se observa el paso de transporte pesado. Así mismo se observa que sobre la calle existen usos diferentes al habitacional, con bodegas, talleres y comercios, predominando el uso habitacional.
8. Con objeto de verificar el impacto social que el uso propuesto genera sobre la zona, mediante oficio DCH/AC/0915/15, el C. José Alfonso Niembro Calzada, Delegado Municipal del Centro Histórico, en el que en base a la consulta a vecinos de la zona emite una opinión en sentido negativo respecto a la autorización de cambio de uso de suelo solicitado, al considerar como prioridad salvaguardar el derecho e interés social de los habitantes de la circunscripción territorial, considerando que su autorización sería en detrimento del orden público conforme a lo dispuesto en los artículos 54 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 187 fracción III del Código Municipal de Querétaro, adicionalmente hace referencia de que es competencia de los Delegados Municipales vigilar y mantener el orden público derivado de lo establecido en el artículo 54 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observa que en el predio en estudio, se ubica una construcción desarrollada en dos niveles, que ocupa la totalidad del predio, localizándose en una zona que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, en donde adicionalmente se verificó que la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de carpeta asfáltica, además de contar con banquetta y guarnición de concreto al frente del inmueble, destacando que en la zona prevalece la actividad habitacional.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a uso industrial para el predio ubicado en Calle San Antonio N° 14, Colonia San Pablo, con superficies de 651.00 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 24 105 008, Delegación Municipal Centro Histórico, en el que se pretenden regularizar las instalaciones de una empresa dedicada a la elaboración de productos lácteos.

Lo anterior dado que uso industrial propuesto es incompatible en zonas de uso habitacional, considerando además su conexión vial a través de calles locales, al ubicarse en un área sobre la que predominan las viviendas unifamiliares de tipo popular sobre la que no se tiene previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de usos industriales y/o microindustriales mezclados con vivienda, siendo que el establecimiento de industria en todos sus niveles debe ser controlado y ordenado, induciendo su establecimiento hacia zonas industriales, contrario a las políticas y estrategias urbanas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Centro Histórico, al generar una ocupación del suelo inadecuado que incentiva el establecimiento de bodegas, comercio y/o de industrial que no son básicos para los colonos de la zona, lo que produce un detrimento en su calidad de vida, entre otros por la contaminación causada por actividades industriales (ruidos, olores, gases, contaminación de agua, contaminación visual, etc.), considerando además las características y condiciones urbanas

y de movilidad de la zona, inadecuadas para actividades de mediana y alta intensidad, provocando un traslape de transporte privado con vehículos de transporte pesado, así como el impacto social negativo de su establecimiento conforme a la opinión de la Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que se deberá restituir al uso de suelo habitacional asignado.

9. Con fundamento en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3674/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 de la Ley Orgánica Municipal, 73 del Código Municipal de Querétaro, 28 fracciones IV y VI Código Urbano del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, opinión que en términos del artículo 326 del citado Código Urbano, debe mediar previo a cualquier modificación de uso de suelo, dicha dependencia esta última que es competente para dictaminar sobre la petición, misma que considera No Viable el cambio de uso de de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a uso industrial para el predio ubicado en Calle San Antonio N° 14, Colonia San Pablo, con superficie de 651.00 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 24 105 008, Delegación Municipal Centro Histórico, en el que se pretenden regularizar las instalaciones de una empresa dedicada a la elaboración de productos lácteos.

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

### ACUERDO

**NO SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) a uso Industrial para el predio ubicado en Calle San Antonio N° 14, Colonia San Pablo, con superficies de 651.00 m<sup>2</sup> y clave catastral 14 01 001 24 105 008, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 70/15, emitida por la Secretaría 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 Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la ciudadana María Merced Olvera Saldaña.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN SEIS FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 27 VEINTISIETE DE MAYO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

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

### CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 veintiséis de mayo de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 4.1.2 cuatro punto uno 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 Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y/o de Servicios(CS) para el predio ubicado en Calle Cofre del Perote No. 407-A, Colonia Loma Bonita; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 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. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo;
5. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano José Luis Águila Resendiz relativa al cambio de uso de suelo del predio ubicado en calle Cofre de Perote número 407-A, Colonia Loma Bonita, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, "para regularizar la construcción de un local comercial y almacenamiento y servicios", la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, solicitó mediante oficio SAY/1758/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; "

7. De la solicitud de cambio de uso de suelo presentada por el ciudadano José Luis Águila Resendiz, se radicó el expediente 21/DAI/2014 en la Secretaría del Ayuntamiento, acreditando el solicitante propiedad del predio mediante escritura pública número 34,016 de fecha 28 de febrero de 2014 ante el Lic. José Luis Rueda Trujillo, Notario Público, Titular de la Notaría número 12 de este Distrito Judicial, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 62850 del fecha 2 de mayo de 2014.

De acuerdo a la escritura antes referida, el lote de terreno número 4, de la manzana 19, zona 1, actualmente identificado como calle Cofre del Perote No. 407-A de la Colonia Loma Bonita, cuenta con una superficie de 238.00 m<sup>2</sup>.

8. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0745/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 067/15 respecto de la Cambio de Uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y/o de Servicios (CS) para el predio identificado con la clave catastral 140100128019004, ubicado en calle Cofre del Perote No. 407-A, Colonia Loma Bonita; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, lo anterior con el objeto de regularizar la construcción de una bodega comercial y de servicios, de la cual se desprende lo siguiente:

## “ANTECEDENTES

“... 3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 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 con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 013/0002, se encontró que el predio descrito anteriormente, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

4. De revisión a la Tabla de normatividad por zonificación, del instrumento de planeación urbana referido, se verificó que la actividad comercial y de almacenamiento propuesta por el promotor se considera como prohibida en zonas habitacionales y que sería permitida en una zona Comercial y de Servicios (CS), siendo para dicha clasificación sobre la que se realiza el presente estudio.

Dicha prohibición es con el objeto de garantizar la conservación y en su caso restitución del uso habitacional asignado para la zona, limitando el desarrollo de actividades comerciales y de servicios al interior de los fraccionamientos y colonias, permitiendo en los desarrollo de tipo popular como lo es la colonia Loma Bonita, para los casos en que los predios cuenten con una superficie máxima de 160.00 m<sup>2</sup>, la instalación de hasta dos locales para comercio básico en una fracción del predio con superficie máxima de 40.00 m<sup>2</sup>, de los cuales uno podrá ser para servicios, siempre y cuando se incluya en el resto del predio el uso habitacional, a lo que no se cumple en el predio en estudio.

5. La colonia Loma Bonita corresponde a un Asentamiento Humano establecido en una fracción de la zona de uso común del Ejido San Miguel Carrillo en el que predomina la vivienda de tipo popular desarrollada en uno y dos niveles, regularizado por CORETT con lotes de dimensiones diversas, mezclados con usos comerciales y servicios de tipo básico ubicados de manera dispersa en calles interiores de la colonia, y con actividades de mediana intensidad sobre las calles Popocatepetl, Pirineos y Camino a Mompaní, así como con bodegas y talleres dispersos, algunos de los cuales se han reubicado, limitando el incremento de este tipo de usos en el sitio a medida que se ha consolidado la colonia, dada la mezcla incompatible de dichos usos con vivienda y de vehículos de transporte pesado que requieren para su actividad.

Así mismo al sur del sitio en que se ubica el predio en estudio, se ubican áreas de equipamiento urbano a nivel de Centro de Barrio que incluyen una plaza cívica, así como escuelas de niveles básicos (jardín de niños, primaria y secundaria), oficinas administrativas y canchas deportivas.

6. El Promotor presenta el proyecto arquitectónico del estado actual de la construcción que pretende regularizar, que consta de 2 niveles hacia el frente y una construcción a doble altura en la parte posterior, ocupando la totalidad del predio con construcción y la siguiente distribución; planta baja con un área para local, ½ baño y regadera, cochera para 2 autos, bodega a doble altura y escaleras; el primer nivel con un baño completo y área para oficinas; cabe señalar que de acuerdo a la Normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano el coeficiente de ocupación máximo considerando para el uso Comercial y de Servicios pretendido es de 0.6, por lo que la construcción con la que cuenta rebasa dicho parámetro. El uso para la Bodega Comercial y de Servicios para almacenamiento de productos no perecederos conlleva actividades de mediana intensidad, que incluyen maniobras de carga y descarga y transporte de productos, lo que considera un incremento en el flujo vehicular de vehículos pesados para el que no está preparada la infraestructura vial existente.
7. En inspección al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio se encuentra ubicado sobre una vialidad secundaria, desarrollada a base de empedrado en regular estado de conservación, cuenta con construcción en su interior, la cual corresponde con el proyecto presentado, cuenta con un solo acceso, el cual es vehicular; existiendo en la zona servicios básicos de infraestructura como red sanitaria, hidráulica, eléctrica, alumbrado público de acuerdo al uso habitacional existente.

### 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 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y/o de Servicios(CS) para el predio identificado con la clave catastral 140100128019004, ubicado en Calle Cofre del Perote No. 407-A, Colonia Loma Bonita; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, en el que se pretende regularizar la construcción de una bodega comercial y de servicios.

Lo anterior debido a la incompatibilidad del uso pretendido al ubicarse en una zona de uso habitacional consolidada y con acceso a través de calles locales, sobre la que el establecimiento de bodegas de cualquier tipo se considera como prohibido, dado que corresponde a una actividad de servicios y comercio con una movilidad de mediana a alta intensidad, por lo que no se considera adecuada su instalación sobre vialidades secundarias urbanas (calles locales) al generar una mezcla inadecuada de vehículos de transporte de mediano peso con vehículos particulares, además de que su autorización generaría una ocupación del suelo inadecuado e incentivaría el establecimiento de bodegas y comercios no compatibles con las zonas habitacionales, contribuyendo al detrimento en la calidad de vida de los colonos, con una construcción que no cumple con los requerimientos normativos del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, ni considera el uso habitacional asignado al predio, lo que es contrario a las políticas y estrategias urbanas establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor ya que no tienen previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de usos comerciales y de almacenamiento mezclados con vivienda, y que tiende a restituir la vitalidad habitacional

de la zona, privilegiando el uso habitacional.

9. Con fundamento en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3674/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.
10. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 de la Ley Orgánica Municipal, 73 del Código Municipal de Querétaro, 28 fracciones IV y VI Código Urbano del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, resolvió con base a la opinión técnica con número de folio 067/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, opinión que en términos del artículo 326 del citado Código Urbano, debe mediar previo a cualquier modificación de uso de suelo, dicha dependencia esta última que es competente para dictaminar sobre la petición, misma que considera No Viable el Cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y/o de Servicios(CS) para el predio identificado con la clave catastral 140100128019004, ubicado en Calle Cofre del Perote No. 407-A, Colonia Loma Bonita; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, en el que se pretende regularizar la construcción de una bodega comercial y de servicios.

Lo anterior debido a la incompatibilidad del uso pretendido al ubicarse en una zona de uso habitacional consolidada y con acceso a través de calles locales, sobre la que el establecimiento de bodegas de cualquier tipo se considera como prohibido, dado que corresponde a una actividad de servicios y comercio con una movilidad de mediana a alta intensidad, por lo que no se considera adecuada su instalación sobre vialidades secundarias urbanas (calles locales) al generar una mezcla inadecuada de vehículos de transporte de mediano peso con vehículos particulares, además de que su autorización generaría una ocupación del suelo inadecuado e incentivaría el establecimiento de bodegas y comercios no compatibles con las zonas habitacionales, contribuyendo al detrimento en la calidad de vida de los colonos, con una construcción que no cumple con los requerimientos normativos del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, ni considera el uso habitacional asignado al predio, lo que es contrario a las políticas y estrategias urbanas establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor ya que no tienen previsto el inducir el establecimiento y/o crecimiento de usos comerciales y de almacenamiento mezclados con vivienda, y que tiende a restituir la vitalidad habitacional de la zona, privilegiando el uso habitacional.

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

#### ACUERDO

**UNICO. NO SE AUTORIZA** el Cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y/o de Servicios(CS) para el predio identificado con la clave catastral 140100128019004, ubicado en Calle Cofre del Perote No. 407-A, Colonia Loma Bonita; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, propiedad de José Luis Águila Reséndiz, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 067/15, emitida por la Secretaría 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 Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor y notifique al ciudadano José Luis Águila Reséndiz.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN SIEIS FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 27 VEINTISIETE DE MAYO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 doce de mayo de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.2 tres punto uno punto dos del Orden del día, aprobó por 15 votos a favor y 1 en contra el Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Habitacional Rural, Comercial y Servicios (HRCS) para una fracción de la Parcela 121 Z-2 P 1/2 del Ejido Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 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. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

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

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

4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo;

5. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por Ma. Carmen Marta Aguilar Olvera relativa al cambio de uso de suelo de área de reserva ecológica a Habitacional Rural, Comercial y Servicios para la Parcela 121 Z-2 P1/2 del Ejido Montenegro, con la finalidad de poder realizar los trámites de subdivisión de la parcela y regularizar los predios que están dentro de ella, así como para desincorporar el área de la calle, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, solicitó mediante oficio SAY/5552/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; “

7. De la solicitud de cambio de uso de suelo presentada por la ciudadana Ma. Carmen Marta Aguilar Olvera, se radicó el expediente 152/DAI/2014 en la Secretaría del Ayuntamiento, acreditando la solicitante de la propiedad de la Parcela 121 Z-2 P 1/2 del Ejido Montenegro, mediante escritura pública número 31,266 de fecha 13 de junio de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Alberto Carrillo Briones, Notario Titular de la Notaría Pública número 1 de la ciudad de Querétaro.

De acuerdo con lo señalado en la citada escritura de propiedad, la Parcela 121 Z-2 P 1/2 del Ejido Montenegro cuenta con una superficie de 48,526.00 m<sup>2</sup>, sin embargo, se solicita la modificación de uso de suelo solamente para una superficie de 4,805.766 m<sup>2</sup>.

8. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0630/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 062/15 respecto de la solicitud de cambio de uso de suelo de área de reserva ecológica a Habitacional Rural, Comercial y Servicios para la Parcela 121 Z-2 P1/2 del Ejido Montenegro de la cual se desprende lo siguiente:

#### “ANTECEDENTES

“... **3** Revisado el 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 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 007/0002, se encontró que la Parcela 121 Z-2 P 1/2 del Ejido Montenegro en estudio, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

**4.** La Parcela 121 Z-2 P ½ del Ejido Montenegro, se localiza al oriente de la Comunidad de Montenegro, en la que predomina el uso habitacional tipo rural y popular con densidad de 200 habitantes por hectárea y que en sus colindancias sur y oriente está circundado por áreas de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), entre las que se encuentra el predio en estudio, con la que tiene conexión a través de la vialidad local conocida como Prolongación Niños Héroes, misma que se desarrolla a base de empedrado, hasta el límite poniente de la parcela y continua en se trazo, a nivel de terracería en mal estado de conservación y que no cuenta con servicios básicos de infraestructura que requiere para su desarrollo como alcantarillado y banquetas: siendo las líneas de conducción más cercanas las de la zona urbana de la comunidad de Montenegro.

De lo anterior en la colindancia poniente de la parcela el propietario desarrollo diversas construcciones para viviendas en uno y dos niveles, y genero diversos lotes al interior de la parcela, sin contar con las autorizaciones correspondientes.

**5.** 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.

**Topografía y pendiente:** El predio en estudio se encuentra sobre una planicie suave, que de acuerdo con el Plano de Pendientes, el predio en estudio presenta un desnivel de magnitud de 0 a 5 metros, catalogada como una pendiente suave a moderada, menor a 5°. Esto se corroboró en visita de campo efectuada por personal del Departamento de Planeación ambiental.

**Edafología:** El Predio en estudio se encuentra sobre un suelo de tipo Vertisol Pélico, que se caracteriza por su estructura masiva y alto contenido de arcilla, la cual es expandible en húmedo, formando superficies de deslizamiento, además que por se colapsables en seco pueden formar grietas en la superficie o a de terminada profundidad. Son de baja susceptibilidad a la erosión y alto riesgo de salinización.

**Presencia de fallas u otros factores de riesgo natural:** El predio en estudio no presenta fallas geológicas y no se encuentra en la zona de influencia de las mismas. Cabe mencionar que el Plan Maestro Pluvial de la Zona Metropolitana de Querétaro 2008-2025, refiere parcialmente a la zona en estudio con un riesgo bajo de inundación.

**Competencia federal por ser terreno forestal:** El conjunto de datos vectoriales de uso del suelo y vegetación Serie IV, del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, **refiere al predio como zona de usos agropecuarios.**

**6.** De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria de cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la parcela se localiza en dos Unidades de Gestión Ambiental, la primer UGA es la número 100 y se denomina Zona Conurbada del Municipio de Querétaro, cuya política principal es urbana, y en la cual se ubica la superficie sobre la cual se modifique el uso de suelo, el resto de la superficie del predio en estudio pertenece a la GUA (sic) número 57, denominada Valle de Montenegro cuya política principal es de aprovechamiento sustentable incompatible con el desarrollo urbano.

**7.** En inspección a la zona para conocer las características del sitio, se observó que la fracción localizada al poniente de la parcela fue lotificada y existen diversas construcciones, a las que se accede a través de una vialidad desarrollada a base de terracería en mal estado de conservación, cabe destacar que no se observa la existencia de red sanitaria e hidráulica, sin embargo sobre la colindancia se localiza una línea de postes, sobre los que existe tendido de red eléctrica.

#### CONCLUSIONES:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS), para una fracción de la Parcela 121 Z-2 P ½ del Ejido Montenegro, con superficie de 4,805.766 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para regularizar la lotificación y las construcciones existentes en la fracción del predio en estudio.

Lo anterior toda vez que la comunidad de Montenegro cuenta con un área al norte de crecimiento para actividades urbanas a mediano plazo, sin que se tenga prevista la integración de diversas parcelas ubicadas al oriente, entre las que se encuentra la parcela en estudio, sobre las que se generaría un desarrollo no previsto por los instrumentos de planeación urbana, que impactarían las áreas con uso agrícola, independientemente de que su acceso sería a través de una vialidad que carece de servicios e infraestructura vial y urbanos suficientes para su desarrollo, desarrollando construcciones sin contar con las licencias de construcción correspondientes, por lo que se está generando un asentamiento humano informal, debido a lo cual su autorización implicaría un precedente para autorizaciones inadecuadas en la zona, siendo que la incorporación de los usos urbanos deben ser ordenados 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, derivado de lo cual, la Parcela deberá conservar el uso asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui

9. Con fundamento en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3265/2015 de fecha 30 de abril de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, considera No Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS), para una fracción de la Parcela 121 Z-2 P 1/2 del Ejido Montenegro, con superficie de 4,805.766 m<sup>2</sup>; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para regularizar la lotificación y las construcciones existentes en la fracción del predio en estudio.

Lo anterior toda vez que la comunidad de Montenegro cuenta con un área al norte de crecimiento para actividades urbanas a mediano plazo, sin que se tenga prevista la integración de diversas parcelas ubicadas al oriente, entre las que se encuentra la parcela en estudio, sobre las que se generaría un desarrollo no previsto por los instrumentos de planeación urbana, que impactarían las áreas con uso agrícola, independientemente de que su acceso sería a través de una vialidad que carece de servicios e infraestructura vial y urbanos suficientes para su desarrollo, desarrollando construcciones sin contar con las licencias de construcción correspondientes, por lo que se está generando un asentamiento humano informal, debido a lo cual su autorización implicaría un precedente para autorizaciones inadecuadas en la zona, siendo que la incorporación de los usos urbanos deben ser ordenados 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, derivado de lo cual, la Parcela deberá conservar el uso asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Por 15 votos a favor y 1 en contra el Honorable Ayuntamiento, toma el siguiente:

#### ACUERDO

**UNICO. NO SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo de preservación ecológica agrícola (PEA) a uso habitacional rural, comercial y servicios (HRCS) para una fracción de la parcela 121 Z-2 P 1/2 del Ejido Montenegro, con superficie de 4,805.766 m<sup>2</sup>; ubicada en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, propiedad de Ma. Carmen Marta Aguilar Olvera, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 062/15, emitida por la Secretaría 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 Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la ciudadana Ma. Carmen Marta Aguilar Olvera.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN SIETE FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 13 TRECE DE MAYO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 veintiséis de mayo de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 4.2.2 cuatro punto dos punto dos del orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del acuerdo aprobado en el punto 3.2.10 del Orden del Día de la Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 18 de diciembre de 2014, relativo a la permuta de dos predios propiedad municipal ubicados, uno en el Fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y, otro en el Fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González, por diversos inmuebles ubicados en la Calle Libertad, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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; 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 2212, 2213, 2214 Y 2216 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 22 Y 28 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 30 FRACCION XII, 38 FRACCION II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 93, 94 FRACCION II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII Y 75 DEL CÓDIGO MUNICIPAL 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. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. 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. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes.
4. En Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el día 18 de diciembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la permuta de dos predios propiedad municipal, ubicados en Avenida Santa Rosa, del fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y una fracción del predio ubicado en Avenida La Vista del fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González, por diversos inmuebles ubicados en la calle Libertad de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
5. En cumplimiento al resolutivo cuarto del acuerdo de mérito, las Secretarías de Administración y de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro en conjunto con la Dirección de Catastro Municipal, realizaron los trabajos técnicos correspondientes para definir superficie, medidas y colindancias de los predios a permutar, habiéndose llevado a cabo la subdivisión del predio ubicado en el fraccionamiento La Vista Residencial, resulta que el mismo se ubica en la Avenida Prolongación Eurípides y no en la Avenida La Vista, como se había referido en las opiniones emitidas por la Secretaría de Administración, la Secretaría de Desarrollo Sustentable y consecuentemente en el criterio de racionalización emitido por el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y por ende en el acuerdo de Cabildo de referencia.
6. Por lo anterior, el Secretario de Administración a través del oficio SA/DAPSI/DABI/0496/2015, signado por el contador público Jaime Díaz Becerril, señala: “... que se han realizado los trabajos relativos a la individualización de las superficies de los predios propiedad municipal a permutar, de lo que resulta que el bien inmueble que se encuentra en el Fraccionamiento La Vista Residencial se ubica en la vialidad Avenida Prolongación Eurípides, y no sobre la Avenida La Vista, como se había referido, destacando que se trata del mismo bien inmueble del que sólo existió incorrección en la vialidad de ubicación, como en el presente se aclara. Por lo anterior, le solicito tenga a bien someter a consideración del Honorable Ayuntamiento la modificación del acuerdo de referencia, a fin de que pueda ejecutarse la permuta autorizada...”
7. Con motivo de la solicitud de modificación, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/3706/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable para que emitiera opinión al respecto, la que da contestación señalando que según consta en la licenciada de subdivisión FUS201400579 el bien inmueble que se encuentra en el Fraccionamiento La Vista Residencial éste se ubica en la vialidad Avenida Prolongación Eurípides, y no sobre la Avenida La Vista, como se había referido, aseverando que se trata del mismo bien inmueble del que sólo existió incorrección en la vialidad de ubicación, por lo que queda subsistente la opinión técnica número 93/14 emitida por esa Secretaría, tomando razón en la misma para efectos aclaratorios.

Asimismo la Secretaría del Ayuntamiento, giró oficio SAY/3707/2015 a la Secretaría de Administración para que términos de los artículos 51 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Estado de Querétaro y 57 y 58 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, emitirá opinión al respecto y realizará las acciones necesarias respecto del dictamen de valor y criterio de racionalización base del acuerdo que hoy se modifica, misma que contesta lo siguiente: "...en mi calidad de Secretario de Administración y Presidente del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro le informo que se ha tomado nota en el Dictamen de Valor identificado como DVSP-044/2014 de fecha 27 de noviembre de 2014, por lo que no existe cambio alguno en cuanto al VALOR del inmueble ya que se trata del mismo bien sobre el que solamente se corrige el nombre de la calle de su ubicación, lo que también es aplicable para el CRITERIO DE RACIONALIZACIÓN emitido el 10 de diciembre de 2014, que consta en el Acta de la Sesión Extraordinaria Número 26 del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, lo que se señala para la continuación del trámite de modificación solicitado."

8. Asimismo se observó que en el considerando 9.1 del acuerdo citado se señaló erróneamente la superficie de uno de los bienes a permutar por parte de los particulares concretamente el de la ciudadana Ricarda González Bautista, según se indica a continuación:

**DICE:**

"9.1. Escritura Pública 1,126 pasada ante la fe del Licenciado Luis Rayas Díaz Notario Adscrito a la Notaría Pública número 13, de esta demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, en la cual se acredita la propiedad del inmueble con una superficie de 800 m2 ubicado en calle Libertad, colonia Felipe Carrillo Puerto."

**DEBE DECIR:**

9.1. Escritura Pública 1,126 pasada ante la fe del Licenciado Luis Rayas Díaz Notario Adscrito a la Notaría Pública número 13, de esta demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, en la cual se acredita la propiedad del inmueble con una superficie de 1,168.31 m2 ubicado en calle Libertad, colonia Felipe Carrillo Puerto.

9. Con fundamento en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3594/2015 de fecha 13 mayo de 2015, remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública considera viable la modificación del acuerdo relativo a la permuta de dos predios propiedad municipal ubicados, uno en el fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y, otro en el fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González, por diversos inmuebles ubicados en la calle Libertad, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior tomando en consideración las opiniones vertidas por las Secretarías de Desarrollo Sustentable y Administración, así como de la Dirección Municipal de Catastro, quienes manifiestan que una vez realizados los trabajos técnicos relativos a la individualización de las superficies de los predios propiedad municipal a permutar, de lo que resulta que el bien inmueble que se encuentra en el fraccionamiento La Vista Residencial se ubica en la vialidad denominada Avenida Prolongación Eurípides y no en Avenida La Vista, lo que se acredita con la notificación emitida por la Dirección Municipal de Catastro de fecha 2015/02/10, mediante la cual se le asigna la clave catastral 14 01 084 01 138 002, así como de la licencia de subdivisión de predios FUS201400579 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, documentales con las que se acredita la individualización de la superficie a permutar y se identifica el predio objeto de la misma. Lo anterior, permitirá la ejecución de dicha permuta.

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

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Se autoriza la modificación del Acuerdo de fecha 18 de diciembre de 2014, respecto al considerando 9.1 y al resolutivo primero para quedar, como sigue:

"9.1. Escritura Pública 1,126 pasada ante la fe del Licenciado Luis Rayas Díaz Notario Adscrito a la Notaría Pública número 13, de esta demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, en la cual se acredita la propiedad del inmueble con una superficie de 1,168.31 m2 ubicado en calle Libertad, colonia Felipe Carrillo Puerto.

PRIMERO. Se autoriza permutar los inmuebles localizados en la calle Libertad, en la colonia Felipe Carrillo Puerto identificados con clave catastral 14 01 001 09 001 112, 14 01 001 09 001 113, 14 01 001 09 001 114, 14 01 001 09 001 419 y 14 01 001 09 001 292, por dos predios propiedad del Municipio de Querétaro, el primero de ellos con superficie de 4,909.49 m2 ubicado en Avenida Santa Rosa, del fraccionamiento Valle de Juriquilla, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, y el segundo una fracción con superficie de 2,922.42 m2 del predio ubicado en Avenida Prolongación Eurípides, fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González."

**SEGUNDO.** Se deja subsistente el resto del acuerdo, así como las obligaciones establecidas en el mismo.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo 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 de Administración y a la Secretaría General Gobierno, por conducto de la Dirección General Jurídica, den seguimiento al presente acuerdo y remita copia de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Catastro, Dirección General Jurídica, Delegación Municipal Epigmenio González y Santa Rosa Jáuregui y notifique ciudadano Apolonio Chacón Bucio.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN CINCO FOLIOS ÚTILES, EL DÍA VEINTISIETE DE MAYO DE DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

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

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 veintiséis de mayo de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 4.2.1 cuatro punto dos punto uno del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA al Síndico, con la participación de los Secretarios de Obras Públicas Municipales y de Administración, para suscribir en representación del Municipio de Querétaro el instrumento en el que conste la adquisición de una fracción 27,227.00 m<sup>2</sup> del predio denominado El Rincón que perteneció a una de las fracciones de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, derivado de la ejecución de obra pública denominada "Prolongación Avenida de la Luz de Prolongación Bernardo Quintana a vialidad perimetral Sur Poniente", el que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II, 80 FRACCIÓN III Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2129, 2131, 2132, 2134, 2135, 2141 Y 2168 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. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. 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. Mediante oficio SOPM/5364/2015 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Secretario de Obras Públicas Municipales, Arquitecto José Gerardo Vega González, solicitó se someta al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro la adquisición de una superficie de 27,227.00 m<sup>2</sup>, esto derivado de la Obra Pública Prolongación "Avenida de la Luz de Prolongación Bernardo Quintana a Vialidad Perimetral Sur – Poniente", que se encuentra dentro del programa de Obras del año 2014 del Municipio de Querétaro.

5. El ciudadano José González Olvera, es propietario del predio rústico denominado "El Rincón" que perteneció a una de las fracciones de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, identificado con la clave catastral 14 01 107 654 16 056; lo que acredita mediante Escritura Pública 1,654

de fecha 8 de mayo de 1965 pasada ante la fe del Licenciado Jorge García Ramírez Notario Adscrito de la Notaría Pública Número 09, de esta demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio del Estado de Querétaro bajo la partida 672, libro 67-A de fecha 14 de julio de 1965; quien ha manifestado su voluntad para transmitir el dominio de la superficie de referencia mediante escritura pública la que deberá ser debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro a favor del Municipio de Querétaro.

6. Mediante el oficio SAY/1968/2014, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración, emitiera el dictamen de valor respecto de la superficie de 27,227 m<sup>2</sup> requerida para la ejecución de la obra denominada "Avenida de la Luz de Prolongación Bernardo Quintana a Vialidad Perimetral Sur – Poniente", ubicada en el predio rústico denominado "El Rincón" que perteneció a una de las Fracciones de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, recibiendo el dictamen de valor mediante oficio SA/DAPSI/DABI/0404/2014 suscrito por el Contador Público Jaime Díaz Becerril, Secretario de Administración, en el que manifiesta lo siguiente:

"4. Que el valor de operación por la adquisición del predio rustico denominado "El Rincón", que perteneció a una de las fracciones de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, Municipio de Querétaro, propiedad del C. José González Olvera, identificado con la clave catastral 14 01 107 65 416 056, con superficie de 27,227.00 m<sup>2</sup>, se determina con base en el avalúo practicado al bien inmueble de merito, por el M. en Val. Humberto Uehara Guerrero, con Cédula Profesional Número 8939706, con fecha 27 de marzo de 2015, el cual presenta un valor comercial de \$12'606,250.00 (DOCE MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.).

Del análisis al avalúo realizado por el perito antes mencionado, se desprende que los datos contenidos en dicho documento cumple con lo previsto en la normatividad vigente, dando por sentado que la información, datos y resultados técnicos establecidos en el mismo es atribuible al perito valuador, teniendo en cuenta que este profesionista es considerado especialista y experto en la materia.

Con base en lo anteriormente expuesto y fundado, la Secretaría de Administración emite el siguiente:

### **D I C T A M E N**

Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del documento descrito en el Considerando 4 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor de \$12'606,250.00 (DOCE MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) para la superficie de 27,227.32 m<sup>2</sup>, según levantamiento anexo al Oficio SOPM/5364/2015, es procedente, teniendo en cuenta que la información que se presenta en este documento es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que fue formulado por un profesional perito en la materia."

7. Mediante oficio SOPM/5754/2015 signado por el Secretario de Obras Públicas Municipales, se remite a la Secretaría del Ayuntamiento el escrito del ciudadano José González Olvera en el cual ofrece en venta al Municipio de Querétaro la superficie de 27,227.00 m<sup>2</sup> a un valor de \$3'700,000.00. Con oficio SAY/3275/2015 la Secretaría del Ayuntamiento remitió a la Secretaría de Finanzas el escrito del propietario del predio, para que emitiera opinión al respecto, y en caso de que se determinara viable dicha propuesta, informara si existe la suficiencia presupuestal para adquirirlo, remitiendo ésta el oficio SF/2705/2015 signado por el Secretario de Finanzas el Contador Público Julián María Lámbarri Malo, a través del cual señala que se cuenta con los recursos necesarios para solventar la carga económica de la cantidad propuesta por el propietario del predio el señor José González Olvera para el pago de la superficie objeto del presente Acuerdo.

Asimismo, se le solicitó opinión a la Secretaría de Administración con oficio SAY/3274/2015 respecto a la manifestación del ciudadano José González Olvera, remitiendo la misma el oficio SA/DAPSI/DABI/0475/2015 a través del cual menciona que se considere la oferta del propietario del inmueble.

8. Con oficio SAY/1967/2015 se solicitó a la Auditoría Municipal de Fiscalización emitiera opinión respecto a la adquisición, misma que fue remitida con oficio AMF/01015/2015 signado por la M. en A. Edith Luque Hernández, considerando viable dicha adquisición.

9. Con oficio SAY/1966/2015 se solicitó a la Directora General Jurídica emitiera opinión jurídica respecto a la adquisición del predio rústico denominado "El Rincón", misma que fue remitida con oficio DGJ/DCVO/1553-0604/15 signado por la Licenciada Erika Alejandra Sánchez Ríos, considerando dicha adquisición de manera viable.

10. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/1965/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, en términos de lo estipulado en los artículos 73 de la Ley Orgánica Municipal y 73 del Código Municipal de Querétaro ya que conforme a este último precepto legal dicha Secretaría es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; "

10. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0452/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 049/15 respecto a dicha la solicitud, de la cual se transcribe lo siguiente:

#### **“Antecedentes:**

1. Mediante oficio SOPM/5364/2015, dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, el Arq. José Gerardo Vega González; Secretario de Obras Públicas, solicita sea sometido ante el H. Ayuntamiento, la adquisición de una fracción con superficie de 27,227.00 m<sup>2</sup>, del predio rústico denominado El Rincón que perteneció a una de las fracciones de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, identificado con clave catastral 14 01 107 65 416 056, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior derivado del proyecto de rehabilitación y ampliación para la continuación de la estructura vial de la Avenida de la Luz, en el tramo que va del Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa hasta su conexión al Libramiento Sur Poniente, para lo cual se requiere adquirir la superficie en comento, que permita la ejecución de la obra.

2. Se acredita la propiedad a favor del C. José González Olvera, del predio denominado El Rincón que perteneció a una de las fracciones de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir, con superficie de 407-69-00 has., mediante escritura 1,654 de fecha 8 de mayo de 1965, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario adscrito al despacho de la Notaría número 9 de este Distrito Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 527, Libro 74-A de fecha 12 de junio de 1966.

3. 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 1° 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 la fracción del terreno que se pretende adquirir para dar continuidad al trazo vial, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

4. Sin embargo por Acuerdo de sesión de Cabildo de fecha 28 de octubre del 2014, se autorizó el cambio de uso de suelo de habitacional con densidades de población de 300 hab./ha. (H3), a Preservación Ecológica Agrícola (PEA) para la fracción norte y oriente del predio rústico denominado El Rincón que perteneció a una de las fracciones de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, identificado con clave catastral 14 01 107 65 416 056, dentro del que se encuentra la fracción en estudio.

Lo anterior toda vez que se trata de un predio rústico, que no cuenta con condiciones para su desarrollo con actividades urbanas, dado que se ubica en una zona sin servicios de infraestructura, y que es utilizados para actividades agrícolas y/o agropecuarias, que sin embargo por su ubicación está se consideró en el citado instrumento de planeación urbana una vialidad en proyecto, correspondiente a la continuación hacia el poniente de la Avenida de la Luz, el cual forma parte de los proyectos de modernización de la estructura vial de la zona que la presente administración municipal pretende llevar a cabo a fin de conectarla con el Libramiento Surponiente, con la ampliación y modernización de una vialidad primaria urbana hacia la que inciden diversos Asentamientos Humanos y fraccionamientos como Ciudad Satélite, Cerrito Colorado, El Garambullo, Ex Hacienda Santana, Chula Vista y Lomas de San Ángel entre otros.

5. De acuerdo a la propuesta presentada por la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro, la superficie requerida para llevar a cabo el desarrollo de la vialidad dentro del predio descrito, es de 27,227.00 m<sup>2</sup>, misma que se pretende adquirir, corresponde a una fracción que se localiza en la colindancia norte del predio, siendo que el trazo y características del proyecto, serán definidas en cuanto a su longitud, sección e infraestructura necesaria, en el proyecto maestro que para tal fin elabora dicha Secretaría, que al tratarse de una obra pública de interés público que permitirá dar una mayor fluidez vehicular en beneficio de los habitantes de la zona norponiente de la ciudad, la cual cuenta con una alta concentración de población, con lo que será posible una comunicación más ágil, a fin de generar un crecimiento ordenado.

6. De visita al sitio se verificó que la superficie que se pretende adquirir se localiza en una zona sin desarrollar y que por tanto se carece de infraestructura y servicios urbanos, contando la zona con vegetación, arbustos y matorrales, y en algunos puntos con pendientes descendentes que van en sentido oriente a poniente.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente Viable la adquisición de una fracción con superficie de 27,227.00 m<sup>2</sup>, del predio rústico denominado El Rincón que perteneció a una de las fracciones de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, identificado con clave catastral 14 01 107 65 416 056, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para su incorporación en el proyecto de rehabilitación y ampliación para la continuación de la estructura vial de la Avenida de la Luz, en el tramo que va del Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa hasta su conexión al Libramiento Sur Poniente.

Lo anterior toda vez que la adquisición de la fracción del terreno, es necesaria para garantizar el desarrollo del proyecto para dar continuidad al trazo vial de Avenida de La Luz, en el tramo del Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, hasta su conexión con el Libramiento Surponiente, con lo que se modernizará la traza urbana de la ciudad y se disminuirán los tiempos de traslado de los habitantes de la zona, generando vías de comunicación alterna a fin de disminuir el tráfico urbano que se genera al oriente de las delegaciones Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor, lo cual es congruente con los objetivos estratégicos de la presente administración municipal, en la que se considera la ampliación y mejoramiento de vialidades consideradas en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, que contempla implementar un programa de obra pública que dé mejores respuestas de movilidad y conectividad a la zona urbana, con un enfoque metropolitano, donde además se atienda la movilidad para vehículos no motorizados y áreas peatonales preferenciales, preservando y generando espacios viales que ofrezcan conectividad, movilidad y accesibilidad, garantizando la modernidad y seguridad para la ciudadanía, sin embargo se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

A. Se deberán realizar los trabajos técnicos necesarios por parte de la Secretaría de Obras Públicas en coordinación con la Dirección de Catastro, para determinar la superficie que será ocupada por el desarrollo de la vialidad, tomando como válidos los datos resultantes.

B. La Secretaría de Administración deberá solicitar la elaboración de un avalúo comercial con un perito colegiado, a fin de determinar el

monto a cubrir por la adquisición de la superficie de terreno a adquirir para la continuidad del trazo de la vialidad y en coordinación con la Dirección General Jurídica llevar a cabo las gestiones con el propietario para llevar a cabo la escrituración del predio a adquirir y llevar a cabo su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

C. La superficie del predio que será adquirida por el Municipio deberá ser destinado para incorporarse a la estructura vial de la zona y formar parte de la sección vial de la continuidad de Avenida de La Luz.

D. En el caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

11. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3708/2015 de fecha 18 de mayo de 2015, remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opinión técnica con número de folio 049/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, y las opiniones de las Secretarías de Obras Públicas Municipales, Administración y Finanzas, así como, de la Auditoría Municipal de Fiscalización, se considera viable la autorización para que el Síndico con la participación del Secretario de Obras Públicas Municipales y el Secretario de Administración celebren conjuntamente en representación del Municipio de Querétaro el instrumento donde conste la adquisición de la superficie total de 27,227.00 m<sup>2</sup>, respecto del predio rústico denominado "El Rincón" que perteneció a una de las fracciones de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, identificado con clave catastral 14 01 107 65 416 056, propiedad del ciudadano José González Olvera, toda vez que la adquisición de la fracción del terreno, es necesaria según las opiniones emitidas por las Secretarías de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Obras Públicas Municipales y Administración para garantizar el desarrollo del proyecto para dar continuidad al trazo vial de Avenida de La Luz, en el tramo del Boulevard Bernardo Quintana Arrijo, hasta su conexión con el Libramiento Sur- poniente, con lo que se modernizará la traza urbana de la ciudad y se disminuirán los tiempos de traslado de los habitantes de la zona, generando vías de comunicación alterna a fin de disminuir el tráfico urbano que se genera al oriente de las delegaciones Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreo Sotomayor, lo cual es congruente con los objetivos estratégicos de la presente administración municipal, en la que se considera la ampliación y mejoramiento de vialidades consideradas en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, que contempla implementar un programa de obra pública que dé mejores respuestas de movilidad y conectividad a la zona urbana, con un enfoque metropolitano, donde además se atienda la movilidad para vehículos no motorizados y áreas peatonales preferenciales, preservando y generando espacios viales que ofrezcan conectividad, movilidad y accesibilidad, garantizando la modernidad y seguridad para la ciudadanía.

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

#### ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** al Síndico, con la participación de los Secretarios de Obras Públicas Municipales y de Administración, para suscribir en representación del Municipio de Querétaro la escritura pública donde se haga constar el contrato de compraventa de una fracción de 27,227.00 m<sup>2</sup> del predio rústico denominado "El Rincón" que perteneció a una fracciones de la Ex Hacienda San Pedro Mártir, que se encuentra amparado con la clave catastral 14 01 107 65 416 056, propiedad del ciudadano José González Olvera, conforme a las opiniones emitidas por las Secretarías de Obras Públicas Municipales, de Finanzas, de Administración y de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** 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 de Querétaro.

**TERCERO.** El Municipio de Querétaro se obliga a realizar a su costo previa solicitud del propietario, los trámites necesarios para la autorización de subdivisión del inmueble, deslinde y demás autorizaciones relacionadas con la superficie de los lotes objeto del presente Acuerdo para la formalización de la transmisión de la superficie afectada.

**CUARTO.** La superficie del predio que será adquirida por el Municipio deberá ser destinado para incorporarse a la estructura vial de la zona y formar parte de la sección vial de la continuidad de Avenida de La Luz.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Finanzas realice el pago por la superficie a adquirir, de la cantidad autorizada que se establece en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Dirección General Jurídica integre el expediente técnico y lleve a cabo los trámites necesarios para la suscripción de la escritura pública materia del presente acuerdo hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, a favor del Municipio de Querétaro, hecho lo cual deberá remitir el primer testimonio de la escritura de propiedad a la Secretaría de Administración y copia de éste a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento, lo anterior dentro de los 3 días hábiles siguientes a su inscripción.

**SÉPTIMO.** Se instruye a la Secretaría de Obras Publicas 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 de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento.



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

5. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la ciudadana Yolanda María Guadalupe Reyes Zapata, relativa a “la revisión del uso de suelo dentro del plan parcial de desarrollo para que el centro histórico en la colonia Carretas de esta ciudad, donde en la calle denominada Av. De la Acordada, no se encuentra indicado el camellón que hace que la calle sea de doble sentido, y así mismo este se refleje en la tabla de usos de suelo de la Normatividad complementaria de ordenación para el Municipio de Querétaro, donde dice claramente que en predios ubicados en zonificación H2, y pueda volverse H2S (HABITACIONAL Y DE SERVICIOS), e indica que en casos de predios mayores a 161.00 m<sup>2</sup>, de superficie total que den frente a la vialidad primaria, o secundaria señaladas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificadas como H2S, H4S, CoU o CS, serán considerados como H2S o H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requerido por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro”; radicándose bajo el expediente número 011/DAI/2015.

7. Mediante Escritura Pública Número 11,212 de fecha 04 de julio de 1981, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo Espinosa Arias, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de esta demarcación notarial, la ciudadana Yolanda María Guadalupe Reyes Zapata acredita la propiedad del predio ubicado en Avenida de la Acordada, número 403, colonia Carretas.

8. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/1814/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, en términos de lo estipulado en el artículos 73 de la Ley Orgánica Municipal y 73 del Código Municipal de Querétaro ya que conforme a este último precepto legal dicha Secretaría es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio; “

9. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0812/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 073/15 respecto a dicha la solicitud, de la cual se transcribe lo siguiente:

#### “ANTECEDENTES

...

3. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo de la Delegación Municipal Centro Histórico, 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 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201407498, en el que se dictamina no factible el uso de suelo para ubicar un local comercial y/o de servicios anexo a casa habitación.

5. De revisión a la Tabla de normatividad por zonificación, del instrumento de planeación urbana referido, se verificó que las actividades comerciales y/o de servicios en áreas con zonificación secundaria habitacional con densidad de población de 200 hab./ha., son prohibidas.

Lo anterior con el objeto de privilegiar el uso habitacional asignado y autorizado para los desarrollos en que se encuentran, con el propósito de garantizar la conservación y en su caso restitución del uso habitacional asignado para la zona, limitando el desarrollo de actividades comerciales y de servicios al interior de los fraccionamientos y colonias, en beneficio de los colonos residentes, lo que se aplica para en predios que cuentan con condiciones y dimensiones similares a la del predio en estudio, dando la posibilidad de actividades comerciales y de servicios de mediana y baja intensidad en áreas con zonificación secundaria bajo la modalidad de habitacional y servicios bajo la modalidad H2S, ubicados principalmente sobre las vialidades principales internas de los fraccionamientos y en áreas que colindan con espacios abiertos (jardines), lo que no aplica para camellones que forman parte integral de una vialidad, ya que no cumplen con las condiciones para ser considerador como Espacios Abiertos (EA), que permitan generar actividades de dotación de equipamiento y servicios públicos, como

lo manifiesta el promotor, quien señala que su propiedad tiene frente a una vialidad en la que se tiene un camellón central que divide el sentido de circulación de la vialidad.

6. Así mismo la tabla de usos de suelo en comento, hace referencia que en predios de hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie con zonificación H2, H3 o H4, se podrán autorizar hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m<sup>2</sup> de construcción y estén acompañados de vivienda, situación que cumple el predio en estudio, toda vez que cuenta con una superficie mayor y que es de 262.50 m<sup>2</sup>.

7. El fraccionamiento Carretas corresponde a un desarrollo de tipo residencial diseñado para vivienda unifamiliar en sus lotes, que debido a su ubicación con conexión hacia vialidades primarias, se han consolidado actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad sobre las vialidades externas como la Avenida Ejército Republicano y Avenida Constituyentes y de baja intensidad al interior sobre la Avenida Plateros, al tener lotes con frente al Parque Urbano existente en el fraccionamiento, lo que ha modificado las actividades que se han generado en la zona, en donde se han entremezclado actividades habitacionales, con actividades comerciales y de servicios de baja intensidad, y que son compatibles con usos habitacionales, no obstante en el resto de calles locales al interior del fraccionamiento predominan las viviendas unifamiliares de tipo residencial, dentro de la que se encuentra la vialidad en que se ubica el predio en estudio.

8. En lo que se refiere a la petición del promotor, no hace referencia a la actividad comercial o de servicios específicos que pretenda desarrollar en el predio, presentando un visto bueno otorgado por la C. Ma. Soledad García de Alba Alonso; Presidenta de Colonos de Carretas otorgado al C. Gabriel Martínez Morett para ubicar una oficina comercial en el predio, así como un escrito con firma de conformidad de vecinos de la zona para que en el predio se autorice la venta de playeras, gorras, uniformes y accesorios.

No obstante lo anterior, se hace notar que se tiene un impacto social desfavorable, respecto a las actividades comerciales y de servicios existentes actualmente en el fraccionamiento, debido a lo cual los colonos del fraccionamiento han manifestado la intención de que al interior del fraccionamiento se conserve el uso habitacional exclusivamente, a fin de no afectar el carácter habitacional con que fue diseñado y autorizado el mismo, solicitando que se limite la instalación de nuevos comercios y servicios al interior del fraccionamiento.

9. El acceso al predio es a través de una vialidad secundaria urbana (calle local), que se comunica con la Avenida Plateros, contando el predio con una construcción diseñada para casa habitación en dos niveles y colindando con casa habitación, colindando el fraccionamiento con un centro comercial (Plaza de las Américas) y comercios y servicios sobre la Avenida Constituyentes, Calzada de los Arcos, y el Boulevard Bernardo Quintana.

10. De visita al sitio se observó que la vialidad que le da frente al predio se desarrolla en su arroyo vehicular a base de carpeta asfáltica, contando al frente con banquetas y guarniciones de concreto, además de servicios de infraestructura como son la red hidráulica, red sanitaria, red eléctrica y alumbrado público, predominando a los alrededores la vivienda de tipo residencial medio alto y de manera dispersa sobre la vialidad actividades comerciales y de servicio.

#### **Opinión Técnica:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente No Viable el cambio de uso de suelo, de uso 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 Avenida La Acordada N° 403, Fraccionamiento Carretas, con clave catastral 14 01 001 14 038 021, y superficie de 229.45 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior dada la ubicación y características urbanas del predio, que no son adecuadas el establecimiento de comercios y servicios al formar parte de un fraccionamiento de tipo residencial, diseñado para vivienda unifamiliar, con acceso a través de una calle local sobre la que no es permitida la instalación de giros comerciales y/o de servicios, por lo que el uso propuesto es contrario a los usos de suelo previstos por el Plan parcial de desarrollo urbano de la delegación municipal Centro Histórico, en base a lo cual se deberá conservar el uso habitacional exclusivo del predio, toda vez que de autorizarse el uso de suelo pretendido podría generar un impacto negativo que generaría un antecedente para el otorgamiento de modificaciones de uso de suelo en el fraccionamiento, con una mezcla inadecuada de actividades habitacionales con servicios y usos comerciales al interior del fraccionamiento, afectando la vitalidad urbana en una zona preferentemente habitacional, con un impacto urbano y social negativo, considerando además que los requerimientos de servicios y comercios básicos de los colonos se encuentran cubiertos con los ofrecidos en las plazas comerciales y establecimientos ubicados en las Avenidas de Ejército Republicano y Constituyentes y el Boulevard Bernardo Quintana, dentro de la zona de influencia del fraccionamiento, por lo que deberá de conservarse el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) señalado en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Centro Histórico".

10. Con fundamento en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3674/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

11. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 de la Ley Orgánica Municipal, 73 del Código Municipal de Querétaro, 28 fracciones IV y VI Código Urbano del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, resolvió con base a la opinión técnica con número de folio 073/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, opinión que en términos del artículo 326 del citado Código Urbano, debe mediar previo a cualquier modificación de uso de suelo, dicha dependencia esta última que es competente para dictaminar sobre la petición, misma que considera 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 ubicado en Avenida La Acordada, número 403, Fraccionamiento Carretas, dada la ubicación y características urbanas del predio que, según aduce, no son adecuadas para el establecimiento de comercios



fecha 03 de diciembre de 2013.

2. El 14 de enero de 2014 la Juez Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, admitió escrito inicial de demanda promovida por la ciudadana Sylvia Matilde Rivas Cobo por propio derecho y en representación de la ciudadana Matilde Cobo Frade, interponiendo juicio de nulidad en contra del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Director de Asuntos Legislativos de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y Presidente Municipal de Querétaro, teniendo como actos impugnados los acuerdos de fecha 26 de noviembre de 2013, mediante los cuales no se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso de suelo de Comercio y Servicios (CS) para los predios ubicados en las calles Carlos Septién García número 21 y Licenciado Zacarías Oñate número 13, del fraccionamiento Cimatario, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro.
3. La Juez Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, el 16 de enero de 2015, dicta sentencia definitiva en la que declara la nulidad de los actos impugnados, consistentes en los acuerdos de fecha 26 de noviembre de 2013, mediante los cuales no se autoriza a la actora y a su representada el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso de suelo de Comercio y Servicios (CS) para los predios ubicados en las calles Carlos Septién García número 21 y Licenciado Zacarías Oñate número 13, ambas en el fraccionamiento Cimatario, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, para efecto de que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dentro del término de 03 (tres) días hábiles contados a partir del día siguiente a que haya surtido sus efectos la legal notificación del proveído en que se declare que ha causado ejecutoria la sentencia, emita nuevo acto debidamente fundado y motivado, **debiendo tomar en consideración todas las circunstancias particulares del caso, así como los requisitos establecidos en la legislación aplicable para la solicitud de cambio de uso de suelo de comercio y servicios (CS), presentada por la parte actora.**
4. Mediante oficio DGJ/DC/1077/2015 de fecha 24 de febrero de 2015, la Dirección General Jurídica notifica al Síndico Municipal y a la Secretaria del Ayuntamiento la sentencia definitiva dictada por la Juez Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, dentro del Juicio de Nulidad radicado en el expediente número 23/2014/QI del índice de dicho juzgado, en la que declara la nulidad de los actos impugnados por la ciudadana Sylvia Matilde Rivas Cobo por propio derecho y en representación de la ciudadana Matilde Cobo Frade.
5. Asimismo y por oficio SGGM/DGJ/1794/2014 de fecha 30 de marzo de 2015, la Dirección General Jurídica remite a la Secretaría del Ayuntamiento el auto dictado dentro del expediente 23/2014/QI del índice del Juzgado Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro, en el que declara que la sentencia definitiva de fecha 16 de enero de 2015, causa ejecutoria por Ministerio de Ley, por lo que requiere al Ayuntamiento del Municipio de Querétaro emitir un nuevo acto debidamente fundado y motivado, sin incurrir en los vicios destacados en la sentencia, **debiendo tomar en consideración todas las circunstancias particulares del caso, así como los requisitos establecidos en la legislación aplicable, para la solicitud de referencia;** la que se agregó al expediente radicado en el Departamento de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número 310/DAI/2012.
6. Mediante oficio 2243/2015 la Dirección General Jurídica, hace del conocimiento de la Secretaria del Ayuntamiento que en fecha 21 de abril del 2015, se presentó el cumplimiento de sentencia anexando los acuerdos de cabildo emitidos por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ambos de fecha 14 de abril del año en curso, bajo las consideraciones vertidas y ordenadas en dicha sentencia, a lo que recayó acuerdo de fecha 7 de mayo de 2015 emitido por el Juzgado Primero de lo Contencioso Administrativo, resolviendo que los acuerdos de mérito, no cumplían con la debida fundamentación y motivación ordenada en la sentencia de fecha 16 de enero de 2015, por tal motivo instruye se emitan en el improrrogable plazo de 3 días hábiles un nuevo acto debidamente fundado y motivado, contados a partir del día siguiente al en que surta efectos su legal notificación con la finalidad de que se cumpla a cabalidad con la sentencia dictada.
7. Por lo anterior, este Honorable Ayuntamiento procede ahora al cumplimiento de la sentencia que se ha dictado por la Juez Primero de lo Contencioso Administrativo y emite en consecuencia un nuevo acto.
8. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
9. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
10. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que **sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado.** Asimismo, el artículo 2 de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

11. De igual manera, el artículo 28 fracciones IV y VI del citado Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, de ese cuerpo normativo, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
12. Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**
13. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la señora Sylvia Matilde Rivas Cobo en su carácter de apoderada para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio de la ciudadana Matilde Cobo Frade, relativa al "...cambio de uso de suelo respecto del predio de mi propiedad -ubicado en Zacarías Oñate número 13, Colonia Cimatario- lo anterior en virtud de que el mismo cuenta con uso de suelo H2 (Habitacional 200 Habitantes por hectárea) de conformidad con el Plan Parcial de la Delegación Centro Histórico y solicito que sea modificado dicho uso de suelo a uso comercial y de servicios.", la Secretaría del Ayuntamiento, observando lo que establece el precepto legal citado, es decir, el 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, solicitó mediante oficio SAY/3610/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, de conformidad con lo señalado en dicha resolución, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;"

14. La solicitante acredita la debida representación y la propiedad del predio con los instrumentos siguientes:
  - 14.1. Escritura pública número 40,827 de fecha 14 de octubre de 2011, pasada ante la fe de la licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Titular de la Notaría Pública número 31 de esta demarcación notarial, donde consta el poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio a favor de Sylvia Matilde Rivas Cobo.
  - 14.2. Escritura pública número 4,486 de fecha 29 de septiembre de 1956, pasada ante la fe del licenciado Alberto Fernández Riveroll, encargado de despacho de la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial, con la que se acredita la propiedad del predio.
15. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0849/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 076/15, respecto de la solicitud de "cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. a uso de comercio y servicios, para el predio ubicado en la calle de Zacarías Oñate número 13, Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico." de la cual se desprende lo siguiente:

#### " ANTECEDENTES:

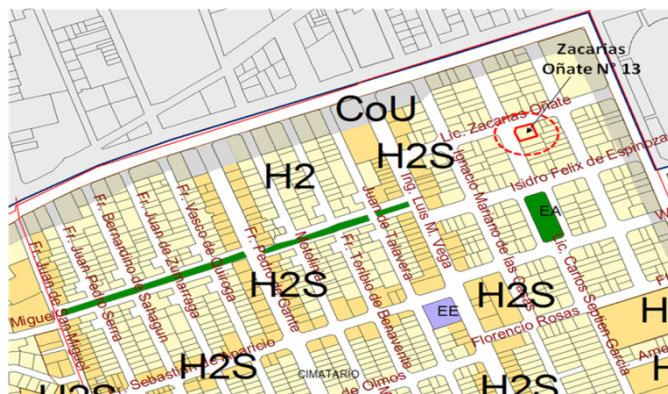
1. Mediante escritos dirigidos a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, **la C. Sylvia Matilde Rivas Cobo, representante legal de la C. Matilde Cobo Frade de Rivas, solicita el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Licenciado Zacarías Oñate N° 13, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico.**

Derivado de lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro en su artículo 326, en el que se refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular y derivado de la sentencia dictada en el Juicio de nulidad administrativa radicado en el expediente número 23/2014/QI de fecha 16 de enero de 2015, que en su Resolución Segundo declara la nulidad de los actos impugnados y sentencia se emita un nuevo acto, respecto al Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de noviembre de 2013, mediante el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro, negó el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la Calle Licenciado Zacarías Oñate N° 13, Fraccionamiento Cimatario, y al oficio JCAQI/4597/2015 de fecha 7 de mayo de 2015 se emite el presente.

2. Con fecha 26 de noviembre de 2013, el H. Ayuntamiento de Querétaro emite el Acuerdo en el que no autorizó el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Licenciado Zacarías Oñate N° 13, Fraccionamiento Cimatario.
3. Posteriormente y derivado de la sentencia del juicio de nulidad administrativa radicado en el expediente número 23/2014/QI de fecha 16 de enero de 2015, que en su Resolutivo Segundo declara la nulidad de los actos impugnados y sentencia se emita un nuevo acto el H. Ayuntamiento de Querétaro determinó en Sesión de Cabildo que no se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Licenciado Zacarías Oñate N° 13, Fraccionamiento Cimatario.
4. Derivado de lo anterior, mediante oficio JCAQI/4597/2015 de fecha 7 de mayo de 2015, emitido por el Lic. Juan Gerardo Badillo Armas, Secretario de Acuerdos del Juzgado Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro señala que se requiere sea emitido un nuevo acto fundado y motivado con respecto a la solicitud de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en calle Licenciado Zacarías Oñate N° 13, Fraccionamiento Cimatario.
5. Mediante escritura pública No. 40,827 de fecha 14 de octubre de 2011, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Pública N° 31 de esta demarcación notarial, la señora Matilde Cobo Frade de Rivas otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio respecto al predio motivo del presente estudio, a favor de la C. Sylvia Matilde Rivas Cobo.
6. Se acredita la propiedad del predio en cuestión a favor de la C. Matilde Cobo Frade de Rivas, mediante escritura 4,486 de fecha 29 de septiembre de 1956, pasada ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, encargado del despacho de la Notaría Número 7, de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la partida 430 del Libro 66-A de la Sección Primera de fecha 27 de agosto de 1957.

De acuerdo con los datos de escritura de propiedad, el predio se identifica con la clave catastral 14 01 001 07 007 001, y cuenta con una superficie de 467.24 m<sup>2</sup>.

7. De conformidad con la carta urbana que forma parte del 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 en el folio 012/0002, que se encuentra para consulta en la pagina web del municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).



8. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m<sup>2</sup> de construcción en predios de hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que la promotora en su solicitud considera el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios para la totalidad del predio, ya que en el proyecto presentado se indican los espacios para locales sin que se considere el uso habitacional, ni se especifique el giro o actividad que se dará a dichos espacios, y así mismo no se cumplen las condiciones señaladas en la tabla de compatibilidad de uso urbano del citado plan de desarrollo urbano, para usos comerciales y/o de servicios, debido a la superficie mayor a 160 m<sup>2</sup> del predio y ubicación, en base a lo cual se considera como prohibido el uso Comercial y de servicios (CS), en zonas con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), en la que se encuentra el predio en estudio.

Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m<sup>2</sup> de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, por lo que una vez revisada la información proporcionada por la propietaria y dada la ubicación del predio se verificó que no se da cumplimiento a los citados lineamientos del instrumento de planeación urbana referido, al no ubicarse al frente de las zonificaciones referidas, y al tener el predio frente a una vialidad local, así como al no dar cumplimiento al Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, capítulo VII, Título Séptimo Normas Técnicas Complemen-

tarias, en su artículo 355, "Sección 2. Requisitos mínimos para estacionamiento", en su punto II, refiere que para edificaciones no comprendidas en la relación descrita en el reglamento referido, se sujetarán a estudio y resolución emitida por la Dirección, derivado de lo cual y al no definir el destino específico que se pretende dar a los locales, se aplica para el uso de servicio el destino de locales de servicio, el cual le requiere de un cajón de estacionamiento por cada 20 m<sup>2</sup> construidos y para actividades comerciales se considera el parámetro de tiendas en cualquiera de las modalidades referidas en la tabla comprendida en el citado reglamento, que para tal caso se requiere de un cajón de estacionamiento por cada 40 m<sup>2</sup> construidos, que de acuerdo a la información presentada por la solicitante no se da cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que por reglamento se requieren.

9. Para los predios que se encuentran bajo la modalidad de Comercio y Servicios que es muy amplia la clasificación de usos de suelo urbano y destinos permitidos en la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, que al generar actividades de alta intensidad y movilidad vial y urbana, en las estrategia del citado instrumento de planeación las disposiciones aplicables para predios con dicha clasificación considera su ubicación sobre vialidades primarias de la ciudad y para lotes que cuenten con superficie suficiente para soportar grandes concentraciones de usuarios y den cumplimiento a la normativa, por lo que al considerar actividades comerciales y de servicios al interior de los fraccionamientos habitacionales, se genera una disminución en la vitalidad urbana al ofrecerse actividades que generan una mayor movilidad urbana en la zona por el incremento de transporte y vehículos al interior de las vialidades locales, así como un deterioro ambiental (contaminación) por la generación de una mayor cantidad de desechos que se generan y la propia contaminación provocada por el congestionamiento vehicular que se producirá por las actividades comerciales y/o de servicios que se establezcan, debido a la saturación de las redes de infraestructura vial y de servicios, debiéndose contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, que inciden sobre las calles locales del fraccionamiento Cimatario, diseñado con una infraestructura vial y de servicios calculada e instalada para el desarrollo de vivienda unifamiliar de tipo residencial, no así para actividades comerciales y/o de servicios, siendo que el uso que se pretende dar al predio requiere una mayor cantidad de espacios de estacionamiento sin contar con espacio necesario en su interior para su dotación, por lo cual y de conformidad con la normatividad, se enuncian a continuación los usos permitidos en áreas con clasificación de Comercio y servicios (CS):

Uso habitacional plurifamiliar, archivos, centros procesadores de información y centros de información, bibliotecas, hemerotecas y ludotecas, consultorios y laboratorios de análisis clínicos, para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos, clínicas y estéticas caninas (salones de corte, clínicas o dispensarios veterinarios, farmacias veterinarias, tiendas de animales y accesorios), centros antirrábicos de cuarentena, hospitales veterinarios y adiestramiento animal, comercio de primer contacto: expendio y/o tienda de ropa, calzado, mercerías y boneterías, artículos domésticos y de limpieza, libros o revistas, artículos fotográficos y de copiado, plantas de ornato, artesanías, cuadros y marcos, abarrotes, frutas y legumbres, misceláneas con o sin venta de bebidas alcohólicas, recauderías, tiendas naturistas, estanquillos, artículos para fiestas, pan y/o pasteles, carnicerías, pollerías y pescaderías, roscaderías y tamalerías, lecherías, cremerías, embutidos y salchichonerías, huevo (menudeo), paletterías, neverías y dulcerías, papelerías y fotocopias, útiles escolares, de oficina y de dibujo, lotería y pronósticos deportivos, deportes, equipos para excursionismo, joyerías y relojerías, farmacias, boticas, perfumerías y cosméticos, regalos, ferreterías, venta de pintura y tlapalerías; florerías y tiendas de conveniencia con o sin venta de bebidas alcohólicas, vinaterías y tiendas de artículos para adultos, venta de granos, semillas, forrajes, chiles y molinos de nixtamal, compraventa de material para reciclar, tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales y tiendas departamentales, ferreterías y venta de pinturas, venta de materiales para la construcción, electricidad y sanitarios, madererías, herrerías, vidrierías, cancelerías, metales, alquiler de cimbra, maquinaria y equipo pesado; grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas, venta y renta de vehículos, distribuidoras, renta, venta de vehículos y motocicletas o maquinaria, venta de refacciones, lubricantes, aditivos y similares, llantas, y accesorios para vehículos, motocicletas y bicicletas, sin taller de reparación para vehículos, venta de refacciones, lubricantes, aditivos y similares, llantas, y accesorios para vehículos, motocicletas y bicicletas, con taller de reparación para vehículos, refacciones y accesorios para la industria y el comercio, renta de vehículos pesados y maquinaria, limpieza y estética personal: sanitarios públicos, sala de belleza, peluquerías, estéticas, lavanderías, tintorerías y planchadurías, sastrerías, talleres de costura familiar, estudio y laboratorio fotográfico, tatuajes, limpieza y estética personal: baños públicos, sauna y masajes, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería, café internet, fuentes de sodas y alimentos preparados jugos y licuados, cocinas económicas, tortería y antojería, lonchería, fonda, cafetería, taquería y restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, bodegas de productos no perecederos (con o sin oficinas), central de abasto, bodegas de productos perecederos y frigoríficos (con o sin oficinas), antenas, mástiles y torres, agencia de correos, telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas con servicio al público, servicio de alquiler de grúas, estacionamientos privados o públicos, encierro y mantenimiento de vehículos, helipuertos, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, video bares y peñas, clubes sociales, salones para banquetes, de fiestas y de baile, salones de usos múltiples con o sin venta y/o consumo de bebidas alcohólicas, canchas deportivas bajo techo y descubiertas, albercas, centros deportivos, pistas de patinaje, práctica de golf y squash, canchas deportivas bajo techo y descubiertas, albercas, centros deportivos, pistas de patinaje, práctica de golf y squash, juegos electrónicos, máquinas de video juegos, entretenimiento y juegos electromecánicos (juegos de habilidades y/o destreza, no de azar para menores de 18 años), oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, sucursales bancarias, cajeros automáticos, casa de empeño, casa de cambio y casa de bolsa, producción artesanal y micro industrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; imprentas y producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; producción de velas y jabones, talleres menores de herrería, talabartería y calzado, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, artículos de aluminio, lámparas y candiles de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales; artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelerías, torno y suajados, confección de prendas de vestir (calzado, bolsas), confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, (bolsas, costales), producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, loza y porcelana), venta de gasolina, diesel o gas l.p., gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia,

con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación, Bodegas de productos no perecederos (con o sin oficinas), Servicio de Alquiler de Grúas, Estaciones de Taxis, Encierro y Mantenimiento de Vehículos, Helipuertos, Auditorios, Teatros, Cines, Salas de Concierto o Cinetecas, Centros de Convenciones y Centros Culturales, Teatros al Aire Libre, Ferias o Circos Temporales, Cantinas, Bares, Cervecerías, Pulquerías, Video Bares y Peñas, Centros Nocturnos y Discotecas, Locales de captación de apuestas y juegos de azar (para mayores de 18 años), Clubes Sociales, Salones para Banquetes, de Fiestas y de Baile, Salones de Usos Múltiples con o sin venta y/o consumo de bebidas alcohólicas, Centros Comunitarios, Hoteles, Albergues, Hostales y Casas de Huéspedes, Moteles, Cementerios, Crematorios, Agencias de Inhumación con Crematorio, Mausoleos y Criptas, Velatorios y Agencias Funerarias, Producción artesanal y micro industrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; Imprentas y producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; producción de velas y jabones, Talleres Menores de Herrería, Talabartería y Calzado, Venta de gasolina, diesel o gas L.P., gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación.

10. Así mismo y con el objeto de conocer el impacto social respecto a la petición de instalar oficinas administrativas en el predio, se solicitó la opinión de la Delegación Municipal Centro Histórico, para lo cual mediante oficio DCH/AC/2543/13, el C. José Alfonso Niembro Calzada; Delegado Municipal del Centro Histórico, informa que, a través de personal de la Delegación, se realizó un acercamiento con los vecinos adyacentes al inmueble, a fin de conocer su opinión respecto al cambio de uso de suelo solicitado, señalando los puntos de falta de estacionamiento suficientes para satisfacer la demanda de sus proveedores y usuarios, que provoca entre otros invasión de vehículos sobre banquetas, basura, ruido, afectación por el horario de operación, en base a lo cual la Delegación Municipal Centro Histórico, emite su opinión en sentido negativo, respecto al cambio de uso de suelo solicitado, por considerar como prioridad el salvaguardar el derecho e interés social de los habitantes, considerando que la modificación de uso de suelo sería en detrimento del orden público de la zona.
11. Es de destacar que en la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se han tenido diversas reuniones con colonos y representantes de la Asociación de colonos de la Colonia Cimatarío, solicitando el apoyo para que se conserve y privilegie el uso habitacional al que están destinados los predios del fraccionamiento, limitando las autorizaciones para usos de suelo no compatibles o que generen un impacto urbano por su actividad negativo en la zona, y aquellos que no cumplan con la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para satisfacer los requerimientos de su actividad.
12. La solicitante presentó un proyecto, en el que contempla una construcción desarrollada en tres niveles, refiriendo que el inmueble contaría con una superficie de construcción de 1,290.39 m<sup>2</sup>, contando con los siguientes espacios:
  - Planta Sótano: Rampa de acceso y salida, Área de estacionamiento con capacidad para 16 vehículos, área de escaleras y un cuarto de maquinas.
  - Planta baja: 1 local, área de sanitarios, área de escalera y 5 cajones de estacionamiento.
  - Primer nivel: 1 local, área de sanitarios, área de escalera.
  - Segundo nivel: 1 local, área de sanitarios, área de escaleras.
13. Derivado de lo anterior y de conformidad con el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, en su capítulo VII, Título Séptimo Normas Técnicas Complementarias, en su artículo 355, Sección 2 en su punto II, refiere que para edificaciones no comprendidas en la relación descrita en el reglamento referido, se sujetarán a estudio y resolución emitida por la Dirección, derivado de lo cual y al no definir el destino especificó que se pretende dar a los locales, se aplica para el uso de servicio el destino de locales de servicio, el cual le requiere de un cajón de estacionamiento por cada 20 m<sup>2</sup> construidos y para actividades comerciales se considera el parámetro de tiendas en cualquiera de las modalidades referidas en la tabla comprendida en el citado reglamento, que para tal caso se requiere de un cajón de estacionamiento por cada 40 m<sup>2</sup> construidos, por lo que de conformidad con la propuesta derivada del proyecto presentado por la solicitante, en la que refiere que el proyecto contemplará una superficie de 230.35 m<sup>2</sup> para actividad comercial, requiere de 6 cajones de estacionamiento y para actividades de servicio refiere una superficie de 505.89 m<sup>2</sup>, por lo que requiere de 25 cajones de estacionamiento, derivado de lo cual requiere para su proyecto de 31 espacios para ser destinados a estacionamiento, siendo que de acuerdo al proyecto presentado contempla dotar al inmueble con 21 cajones en su interior de los cuales 3 de ellos no cumplen con las dimensiones mínimas requeridas por el reglamento de construcción en su capítulo VII, Título Séptimo Normas Técnicas Complementarias, en su artículo 355, Sección 2 en su punto VII que señala que las medidas mínimas serán de 5.00 x 2.50 metros siendo que tres de los cajones tienen 4.10 x 2.75 metros, derivado de lo cual se presenta un déficit en la dotación de cajones de estacionamiento, por lo que no se da cumplimiento a lo estipulado en el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, requisito que por ley y para obtener la autorización correspondiente para la obtención de la licencia de construcción y demás trámites que para su operación y funcionamiento debe de cumplir, a fin de no violentar la normatividad aplicable y los derechos de terceros.
14. En visita al sitio para conocer las características urbanas de la zona, se observó que el predio en estudio se ubica en la esquina conformada por las calles Licenciado Zacarías Oñate y Licenciado Carlos Septien, en donde las vialidades están urbanizadas en su arroyo vehicular a base de empedrado, contando al frente del predio con banquetas de concreto y guarniciones. Así mismo, en el fraccionamiento se cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, calculada e instalada para uso habitacional, además de contar con alumbrado público, verificando que en el predio se llevó a cabo la demolición del inmueble que en el se ubicaba sin que para ello contará con las autorizaciones correspondientes.

#### **Opinión Técnica:**

Una vez realizado el análisis técnico, se **considera técnicamente no viable el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de**

**población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la Calle Licenciado Zacarías Oñate N° 13, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico.**

Lo anterior toda vez que de conformidad con lo señalado en la carta urbana de la Delegación Municipal Centro Histórico que forma parte del 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 en el folio 012/0002, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) en la que se localiza el predio, de igual manera no se da cumplimiento a los requerimientos mínimos de espacios de estacionamiento que se requieren por ley a través del reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, en su capítulo VII, Título Séptimo Normas Técnicas Complementarias, en su artículo 355, sección 2, en su inciso II, refiere que para edificaciones no comprendidas en la relación descrita en el reglamento referido, se sujetarán a estudio y resolución emitida por la Dirección, derivado de lo cual y al no definir el destino especificó que se pretende dar a los locales, se aplica para el uso de servicio el destino de locales de servicio, el cual le requiere de un cajón de estacionamiento por cada 20 m2 construidos y para actividades comerciales se considera el parámetro de tiendas en cualquiera de las modalidades referidas en la tabla comprendida en el citado reglamento, que para tal caso se requiere de un cajón de estacionamiento por cada 40 m2 construidos, por lo que de conformidad con la propuesta derivada del proyecto presentado por la solicitante, en la que refiere que el proyecto contemplará una superficie de 230.35 m2 para actividad comercial, requiere de 6 cajones de estacionamiento y para actividades de servicio refiere una superficie de 505.89 m2, por lo que requiere de 25 cajones de estacionamiento, derivado de lo cual requiere para su proyecto de 31 espacios para ser destinados a estacionamiento, siendo que de acuerdo al proyecto presentado contempla dotar al inmueble con 21 cajones en su interior de los cuales 3 de ellos no cumplen con las dimensiones mínimas requeridas por el reglamento de construcción en su capítulo VII, Título Séptimo Normas Técnicas Complementarias, en su artículo 355, Sección 2 en su punto VII, que señala que las medidas mínimas serán de 5.00 x 2.50 metros siendo que tres de los cajones tienen 4.10 x 2.75 metros, derivado de lo cual se presenta un déficit en la dotación de cajones de estacionamiento, que aunado a la incompatibilidad con usos habitacionales, lo que altera la vitalidad social por el paso de una mayor cantidad de vehículos e invasión de cocheras por parte de los usuarios que acuden al sitio, como lo han manifestado en reiteradas ocasiones los vecinos del fraccionamiento quienes solicitan se respete el uso habitacional asignado a los predios, en base a lo cual el C. José Alfonso Niembro Calzada; Delegado Municipal del Centro Histórico en su oficio DCH/AC/2543/13, emite su opinión en sentido negativo, respecto al cambio de uso de suelo solicitado, por considerar como prioridad el salvaguardar el derecho e interés social de los habitantes, considerando que la modificación de uso de suelo sería en detrimento del orden público de la zona, adicionalmente es de destacar que el uso comercial y de servicios como tal, contempla una amplia gama de destinos que en su momento el propietario del predio podría dar al mismo, en donde se contemplan actividades de alta intensidad que no son permitidos en zonas con uso habitacional como lo señala el Plan Parcial para la delegación Municipal Centro Histórico documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así mismo no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, lo cual no se cumple toda vez que el predio cuenta con una superficie de 467.24 m2, adicionalmente y para predios mayores a 161 m2 de superficie, se considera que deberán contar con frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación a la que no se da cumplimiento por la solicitante, al ubicarse el predio sobre una calle local, no dar cumplimiento al número de cajones de requeridos por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro y no contar con frente a una de las zonificaciones referidas, derivado de lo cual se reitera que se debe conservar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) que le indica el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, mismo que es coherente con la autorización del fraccionamiento el cual fue autorizado como un fraccionamiento de tipo habitacional.

El presente se emite en base a las facultades otorgadas por el Código Municipal en su artículo 73, incisos VI, IX Y XVII."

16. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.", la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3674/2015 de fecha 15 de mayo de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

17. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la ciudadana Sylvia Matilde Rivas Cobo en su carácter de representante legal para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio de Matilde Cobo Frade, relativa al "... cambio de uso de suelo respecto del predio propiedad de su representada –ubicado en calle Zacarías Oñate número 13, colonia Cimatario- lo anterior en virtud de que el mismo cuenta con uso de suelo H2 (Habitacional de 200 habitantes por hectárea) de conformidad con el Plan Parcial de la Delegación Centro Histórico y solicito sea modificado dicho uso de suelo a uso comercial y de servicios." Habiendo aclarado su solicitud, mediante escrito de fecha 7 de enero de 2013, en el que señala que "... el uso de suelo que se pretende dar al predio es en la planta baja comercial y en la planta alta de servicios y se busca que el cambio de uso de suelo se aplique para todo el predio en cuestión". La peticionaria acompaña a este último escrito el proyecto que se pretende ejecutar en el mismo y exhibe croquis de localización.

Ahora bien, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el proyecto particular presentado por la solicitante, para que se le autorice el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de 200 hab./ha. (H2) a comercial y de servicios (CS), para el predio de su propiedad ubicado en calle Zacarías Oñate número 13, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, emite opinión en la que se **considera no viable el cambio de uso de suelo**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundando la opinión, entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento del Municipio 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, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 012/0002, instrumento que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; disposición de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

**No. Registro: 247,526**

**Tesis aislada**

**Materia(s): Constitucional**

**Séptima Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**205-216 Sexta Parte**

**Tesis:**

**Página: 36**

**ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).**

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: «LEY AUTOAPLICATIVA» y «LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR», a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel.

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)

Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría, por ejemplo, que el Reglamento de Construcciones del Municipio de Querétaro, o cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

**Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.**

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan Parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

**No. Registro: 194,260**

**Jurisprudencia**

**Materia(s): Constitucional**

**Novena Época**

**Instancia: Pleno**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**IX, Abril de 1999**

**Tesis: P./J. 23/99**

**Página: 256**

**ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.**

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que

la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general.

...

«En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto.

«Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa.

...

...

...

«En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general.

«Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad.»

En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico**, aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, **es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisprudencial, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que se ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general

De igual manera la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, fundamenta la citada opinión técnica en el Código Urbano y el Reglamento de Construcción para Municipio de Querétaro, instrumentos, el primero de aplicación obligatoria en el Estado de Querétaro y el segundo en este Municipio, mismos que no han sido impugnados, abrogados o derogados por lo que son válidamente aplicables al caso que nos ocupa.

Por lo anterior, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2) que le indica el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, que como se ha dicho **es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que se ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, y que a su vez el Código Urbano y el Reglamento de Construcción para Municipio de Querétaro, no han sido impugnados, abrogados o derogados por lo que son válidamente aplicables al caso que nos ocupa, por lo que con base en lo expuesto y de conformidad con lo señalado en la carta urbana de la Delegación Municipal Centro Histórico que forma parte del 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 en el folio 012/0002, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial en el punto incisos a y b, considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) en la que se localiza el predio, sin que se actualicen los supuestos a que dicho punto 2 en sus incisos a y b refiere, ya que adicional a ello no se da cumplimiento a los requerimientos mínimos de espacios de estacionamiento que se requieren por ley a través del reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, en su capítulo VII, Título Séptimo Normas Técnicas Complementarias, en su artículo 355, sección 2, en su inciso II, refiere que para edificaciones no comprendidas en la relación descrita en el reglamento referido, se sujetarán a estudio y resolución emitida por la Dirección, entiéndase la Dirección de Desarrollo Urbano, derivado de lo cual y al no definir el destino específico que se pretende dar a los locales, se aplica para el uso de servicio el destino de locales de servicio, el cual le requiere de un cajón de estacionamiento por cada 20 m2 construidos y para actividades comerciales se considera el parámetro de tiendas en cualquiera de las modalidades referidas en la tabla comprendida en el citado reglamento, que para tal caso se requiere de un cajón de estacionamiento por cada 40 m2 construidos, por lo que de conformidad con la propuesta derivada del proyecto presentado por la solicitante, en la que refiere que el proyecto contemplará una superficie de 230.35 m2 para actividad comercial, requiere de 6 cajones de estacionamiento y para actividades de servicio refiere una superficie de 505.89 m2, por lo que requiere de 25 cajones de estacionamiento, derivado de lo cual requiere para su proyecto de 31 espacios para ser destinados a estacionamiento, siendo que de acuerdo al proyecto presentado contempla dotar al inmueble con 21 cajones en su interior de los cuales 3 de ellos no cumplen con las dimensiones mínimas requeridas por el reglamento de construcción en su capítulo VII, Título Séptimo Normas Técnicas Complementarias, en su artículo 355, Sección 2 en su punto VII, que señala que las medidas mínimas serán de 5.00 x 2.50 metros siendo que tres de los cajones tienen 4.10 x 2.75 metros, derivado de lo cual se presenta un déficit en la dotación de cajones de estacionamiento, que aunado a la incompatibilidad con usos habitacionales, lo que altera la vitalidad social por el paso de una mayor cantidad de vehículos e invasión de cocheras por parte de los usuarios que acuden al sitio, como lo han manifestado en reiteradas ocasiones los vecinos del fraccionamiento quienes solicitan se respete el uso habitacional asignado a los predios, en base a lo cual el C. José Alfonso Niembro Calzada; Delegado Municipal del Centro Histórico en su oficio DCH/AC/2543/13, emite su opinión en sentido negativo, respecto al cambio de uso de suelo solicitado, por considerar como prioridad el salvaguardar el derecho e interés social de los habitantes, considerando que la modificación de uso de suelo sería en detrimento del orden público de la zona, adicionalmente es de destacar que el uso comercial y de servicios como tal, contempla una amplia gama de destinos que en su momento el propietario del predio podría dar al mismo, en donde se contemplan actividades de alta intensidad que no son permitidos en zonas con uso habitacional como lo señala el Plan Parcial para la delegación Municipal Centro Histórico documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así mismo no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, lo cual no se cumple toda vez que el predio cuenta con una superficie de 467.24 m2, adicionalmente y para predios mayores a 161 m2 de superficie, se considera que deberán contar con frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación a la que no se da cumplimiento por la solicitante, al ubicarse el predio sobre una calle local, no dar cumplimiento al número de cajones de requeridos por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro y no contar con frente a una de las zonificaciones referidas, derivado de lo cual se reitera que se debe conservar el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) que le indica el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, mismo que es coherente con la autorización del fraccionamiento el cual fue autorizado como un fraccionamiento de tipo habitacional.

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

#### ACUERDO

**ÚNICO. 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 para el predio ubicado en la Calle Zacarías Oñate número 13, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 076/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y las consideraciones hechas por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor en la fecha de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, de la Delegación Municipal Centro Histórico, de la Dirección General Jurídica y notifique a la ciudadana Sylvia Matilde Rivas Cobo. Asimismo se instruye a la Dirección General Jurídica haga del conocimiento el presente acuerdo al Juez Primero de lo Contencioso Administrativo del Distrito Judicial de Querétaro.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN DIECIOCHO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 27 VEINTISIETE DE MAYO DE DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.**

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**



**MUNICIPIO DE  
QUERÉTARO**  
PRESIDENCIA 2012-2015

# Gaceta Municipal

Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro  
Responsable de la publicación: Secretaría del Ayuntamiento