



**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

16 de Junio de 2015 • Año III • No. 61 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que SE AUTORIZA la Entrega y Recepción de las obras de urbanización al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento de tipo residencial “Loma Dorada”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 7 Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y de Servicios (CS) para la Fracción 2 con superficie de 20,518.303 m2, de la Parcela 180 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con el objeto de instalar una estación de servicio (gasolinera) con servicios complementarios.
- 11 Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle 10 de Diciembre No. 308, Col. Independencia, San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 15 RECONOCIMIENTO LEGAL DE LOS DERECHOS DE CAUSAHABIENCIA del fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal” en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 22 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.
- 25 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.
- 28 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 comercial y servicios (CS) para el predio ubicado en calle Carlos Septién García número 55, Fraccionamiento Cimatario, delegación municipal Centro Histórico.
- 32 Acuerdo por el que se tiene por presentado el Informe de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, por el periodo comprendido del 21 de noviembre de 2014 al 20 de mayo de 2015, en cumplimiento al Resolutivo Quinto del Acuerdo Delegatorio de Facultades en Materia de Desarrollo Urbano aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012.
- 33 Acuerdo por el que se AUTORIZA al Síndico, con la participación del Secretario de Administración, para que representación del Municipio de Querétaro adquiera la Parcela 510 Z-5 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en ejercicio del derecho de preferencia.

- 36 Acuerdo por el que se AUTORIZA el cambio de uso de suelo a uso de industria mediana (IM) para los predios identificados como Lote 6 de la Manzana XI y Lote 10, Fracción I de la Manzana X, del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 40 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA la modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III para el Cambio de uso de suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, Sección Quinta Fase “B” ubicado en la calle de Senda Eterna No. 332-A, del Fraccionamiento Milenio III.
- 43 Acuerdo por el que se AUTORIZA la enajenación onerosa, mediante subasta pública, de dos inmuebles propiedad del Municipio de Querétaro, identificados con claves catastrales 14 06 082 02 013 015 y 14 06 082 02 014 006, ambos en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.
- 48 REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.
- 69 Acuerdo por el que se autoriza la venta provisional de lotes de la etapa 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago.
- 77 Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de 300 Hab./Ha. (H3) a comercial y de servicios (CS) para el predio ubicado en Calle Enrique Bordes N° 401, Colonia Reforma Agraria, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 81 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y NOMENCLATURA DE UNA SECCIÓN DE LA VIALIDAD DENOMINADA “MARIO VARGAS LLOSA” a desarrollarse en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Parcela 29, Z-1, P 1/1, perteneciente al Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

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 del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.3 tres punto uno punto tres del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA la Entrega y Recepción de las obras de urbanización al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento de tipo residencial “Loma Dorada”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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, 16 FRACCIÓN V, 17 FRACCIÓN III Y IV, 109, 114, 115 Y 117 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO CON VIGENCIA HASTA EL DÍA PRIMERO DE JULIO DE 2012 SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO VIGENTE; 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 escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la ASOCIACIÓN DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO LOMA DORADA A.C., solicita la autorización definitiva y entrega – recepción de las obras de urbanización de la del fraccionamiento de tipo Residencial “Loma Dorada” ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 144/DAI/06.
4. La solicitante acredita la debida representación a través de la escritura pública número 65,946 de fecha 24 de febrero de 2006, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero Notario Adscrito a la Notaría Pública número 04 de esta ciudad, en la cual se constituye ASOCIACIÓN DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO LOMA DORADA A.C., asimismo se designa como presidenta a la ciudadana Petrouchka Escoto Robles.
5. Mediante Escritura Pública 19,034 de fecha 2 de marzo de 1978, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Cevallos Urueta, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7 de esta ciudad, se protocolizó la autorización para efectuar el fraccionamiento de tipo residencial urbano denominado “Loma Dorada”, inscrita en el Registro Público de la Propiedad el día 9 de marzo de 1978 bajo la partida número 295 del libro 87-A de la Sección Primera.
6. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano, que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento, que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
7. Mediante oficio SAY/7079/2015 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales opinión técnica respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento “Loma Dorada”; remitiendo respuesta viable en cuanto al aseo público y alumbrado público mediante oficio SSPM/DAAP/2626/2014 signado por el Director de Aseo y Alumbrado Público; asimismo mediante oficio SSPM/DMI/CNI/0110/2015 el Director de Mantenimiento de Infraestructura remitió respuesta favorable referente a las áreas verdes del Fraccionamiento “Loma Dorada”.
8. De la petición presentada por la ciudadana Petrouchka Escoto Robles presidenta de de la Mesa Directiva de la persona moral denominada ASOCIACIÓN DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO LOMA DORADA A.C., fue remitida por la Secretaría de

Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1913/14 bajo el número de Folio 156/14 respecto de la autorización definitiva y entrega – recepción de las obras de urbanización de la del fraccionamiento “Loma Dorada” ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES

1. En atención a la solicitud de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Loma Dorada, A.C., **solicitan se emita el dictamen técnico relativo a la Autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la primera y segunda sección del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Loma Dorada”**, ubicado en la Delegación Municipal Cayetano Rubio de esta ciudad.
2. Lo anterior al tratarse de un fraccionamiento que por su antigüedad, no obstante que fueron ejecutadas las obras de urbanización por sus promotores, han hecho caso omiso a las obligaciones que contrajeron en su momento y adicionalmente han dejado de dar el mantenimiento preventivo y correctivo a dichas obras, ocasionando con ello un deterioro de los mismos y una situación de inseguridad para los habitantes del fraccionamiento en sus dos secciones; por lo que proponen que el Municipio reciba las obras de urbanización del fraccionamiento, dado que no se cuenta con información que permita localizar a los promotores y toda vez que el fraccionamiento cuenta con ocupación en la mayor parte de sus lotes, a fin de garantizar su mantenimiento y dotación de servicios correspondientes por parte del Municipio, en beneficio de sus habitantes.
3. El fraccionamiento Loma Dorada, corresponde a un proyecto inmobiliario desarrollado en el predio denominado La Loma, localizado al oriente de la ciudad de Querétaro, el cual se ubica entre Calzada de los Arcos, la Avenida Constituyentes y el Boulevard Bernardo Quintana, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el cual corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial, desarrollado en dos secciones, y un área que identifica como Vista Dorada.
4. Mediante escritura número 1 de fecha 15 de octubre de 1974, pasada ante la fe del Lic. Juan Francisco Durán Guerrero, Notario Público No. 4 de San Juan del Río, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida número 219 del libro 44 de Comercio, se formaliza la constitución de la Sociedad Anónima de capital variable, denominada “Desarrollo y Promociones Loma Dorada” S.A. de C.V., de igual manera se establece en el mismo documento que se adquiere un predio denominado “La Loma”, y una Fracción del Antiguo Casco de lo que fue la Hacienda de Carretas, predios que forman una sola unidad topográfica, propiedad que quedó registrada bajo la Partida Número 85 Tomo III del Libro 87 Serie A de la Sección Primera del mismo Registro Público de la Propiedad y por Escritura 577 de la Notaría Número 19 de esta ciudad, registrada en el mismo Registro bajo la partida número 250 Tomo XIV del libro 87-A de la Sección Primera, adquirió una fracción de 64,228.00 m2 de lo que fue la fracción Segunda del Casco de Carretas. Todos los predios citados o antes mencionados forman una sola unidad topográfica.
5. En fecha 20 de marzo de 1974, el Ejecutivo del Estado Autorizó a efectuar un fraccionamiento de tipo residencial urbano denominado “Loma Dorada”, en una superficie de 218,832.00 m2. Publicado en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga el día 6 de abril de 1978, en el Tomo CXII No. 14, así como en el Tomo CXIV de fecha 10 de julio de 1980 N° 28.
6. Mediante Escritura Pública 19,034 de fecha 2 de marzo de 1978, pasada ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Público Titular de la Notaría Número 7 de esta ciudad, se protocolizó la autorización para efectuar el fraccionamiento de tipo residencial urbano denominado “Loma Dorada”, inscrita en el Registro Público de la Propiedad el día 9 de marzo de 1978 bajo la partida número 295 del libro 87-A de la Sección Primera.
7. En fecha 14 de marzo de 1978, el Ejecutivo del Estado autorizó la Venta de Lotes del fraccionamiento de tipo residencial urbano que se denomina “Loma Dorada”, ubicado en terrenos del predio La Loma que se localiza al Oriente de esta ciudad, entre Calzada Los Arcos, Carretera Constitución y Libramiento Norte con Carretera a San Luis Potosí, publicado en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga el día 10 de julio de 1980, en el Tomo CXIV No. 28 de esta ciudad.
8. Mediante Escritura Pública número 495 de fecha 15 de marzo de 1978, pasada ante la fe del Notario Público Número 19 de esta ciudad, se protocolizó la autorización para la venta de lotes del fraccionamiento, escritura inscrita en el Registro público de la Propiedad de esta ciudad, bajo la partida número 242 Tomo IV, del libro 87-A, de la Sección Primera el día 3 de abril de 1978.
9. Por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de fecha 19 de marzo de 1980, Gobierno del estado se manifiesta conforme en aceptar los lotes 20 al 39 de la manzana 301 del fraccionamiento, correspondientes a una superficie de 10,018 m2, como parte complementaria del área de reserva territorial que transmitirá el promotor por la autorización del fraccionamiento de tipo residencial urbano que se denomina “Loma Dorada”, ubicado en terrenos del predio La Loma que se localiza al Oriente de esta ciudad, entre Calzada Los Arcos, Carretera Constitución y Libramiento Norte con Carretera a San Luis Potosí, publicado en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga el día 10 de julio de 1980, en el Tomo CXIV N° 28.
10. Mediante Escritura Pública 6,171 de fecha 29 de abril de 1987, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Zepeda Vázquez, Notario Titular de la Notaría Pública Número 16 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo la partida 55, Libro 96-A en el Tomo XI, se protocolizó el cambio de denominación de una sección del fraccionamiento “Loma Dorada” por el de fraccionamiento “Vista Dorada”.
11. En fecha 23 de noviembre de 1988, el Ejecutivo del Estado autorizó la Relotificación del predio conocido como 2a sección del fraccionamiento de tipo residencial urbano que se denomina “Loma Dorada”, localizado en la zona oriente de la ciudad de Querétaro entre Calzada Los Arcos, Carretera Constitución y Libramiento Norte con Carretera a San Luis Potosí, publicado en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga el día 24 de noviembre de 1988, en el Tomo CXXII N° 48.
12. En fecha 15 de noviembre de 1989, el Ejecutivo del Estado autorizó la Regularización del fraccionamiento de tipo residencial urbano

que se denomina “Loma Dorada”, localizado en la zona oriente de la ciudad de Querétaro entre Calzada Los Arcos, Carretera Constitución y Libramiento Norte con Carretera a San Luis Potosí, así como la autorización para aclarar los acuerdos de autorización previos, definiendo las áreas que se deben donar a favor de Gobierno del Estado, así como la superficie de áreas verdes y vialidades al Municipio de Querétaro, de la Primera y la Segunda sección, así como del área que identifica como Vista Dorada, publicado en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga el día 7 de diciembre de 1989, en el Tomo CXXIII N° 49.

13. De acuerdo a lo señalado en el Acuerdo de fecha 15 de noviembre de 1989 referido en el punto anterior, mediante recibo oficial de pago número E—258966, expedido por la Dirección General de Hacienda de Gobierno del estado, por la cantidad de \$7'526,371.25 (Siete millones quinientos veintiséis mil trescientos setenta y un pesos 25/100 M.N.), correspondiente a la superficie vendible de 351,693.00 m2.
14. Mediante Escritura Pública número 4,982 de fecha 13 de diciembre de 1989, pasada ante la fe del Lic. Santos de Jesús Martínez Resendiz, Notario Público Titular Número 20 de esta ciudad, se protocolizó la Autorización de la Regularización del fraccionamiento Loma Dorada, así como la transmisión de propiedad de varios lotes del fraccionamiento citado a favor del Gobierno del Estado de Querétaro, inscrita en el Registro público de la Propiedad de esta ciudad, bajo la partida número 12, del libro 99-A Tomo V, de la Sección Primera el día 20 de febrero de 1990;

En dicha escritura se protocoliza la transmisión a favor del municipio de Querétaro, de las siguientes superficies:

- Áreas verdes de la Primera Sección: 18,476.04 m2
- Áreas verdes de la Segunda Sección: 12,639.41 m2
- Áreas verdes de Vista Dorada: 795.76 m2
- Vialidades de la Primera Sección: 46,633.50 m2
- Vialidades de la Segunda Sección: 52,605.13 m2
- Vialidades de Vista Dorada: 30,859.07 m2

Así mismo se hace constar lo siguiente:

- Mediante recibo Oficial No. 000312, se realiza el pago por concepto de superficie vendible señalado en el acuerdo de fecha 15 de noviembre de 1989 por la cantidad de \$7'839,439.00 (Siete millones ochocientos treinta y nueve mil cuatrocientos treinta y nueve pesos 00/100 M.N). por concepto de superficie vendible (diferencia) del Fraccionamiento Loma Dorada; del cual no se tiene copia, pero lo señala la escritura.

- Para dar cumplimiento a lo señalado en el resolutivo onceavo, presentó póliza de fianza emitida por Compañía Mexicana de Garantías, S.A. con numero M-3261701 para garantizar por Desarrollos y Promociones Loma Dorada, S.A. la terminación de las obras con un importe de \$200'000,000.00 (Doscientos millones de pesos 00/100 M.N). del fraccionamiento Loma Dorada.

15. De acuerdo al reporte general de fraccionamientos emitido por la Dirección de catastro municipal, en los registros catastrales del fraccionamiento “Loma Dorada”, la superficie vendible se encuentra enajenada al 100.00%, en sus etapas primera y segunda, por lo que se da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 115, fracción IV del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

16. En visita de inspección de fecha 01 de agosto de 2014, realizada por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, así como de personal técnico de la Dirección de Operación y Mantenimiento Vial adscrita a la Secretaría de Obras Públicas, se llevó a cabo un recorrido por el fraccionamiento Loma Dorada para determinar el estado físico en el que se encuentran las obras de urbanización, encontrando lo siguiente:

- El fraccionamiento se encuentra urbanizado casi en su totalidad, sin embargo en las calles Paseo Loma de Querétaro, Loma de Bernal y Loma de Landa el pavimento está oxidado y en algunos tramos a nivel de terracería.

- Faltan banquetas en Paseo de la Loma en el tramo comprendido entre Paseo de Bernal y el acceso a Loma del Sangremal.

- En la 2ª Cerrada de la Cañada, el pavimento se encuentra dañado en su estructura y requiere de reparación.

En lo que respecta a un levantamiento de la infraestructura relativa al alumbrado público y áreas verdes del fraccionamiento, deberá ser la Secretaría de Servicios Públicos Municipales quien determine lo conducente, así como de la emisión del Dictamen Aprobatorio respectivo.

17. Debido a que existen deterioros en las obras de urbanización del fraccionamiento, referidos en el punto anterior, se deberá llevar a cabo un convenio de colaboración entre la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y el Municipio de Querétaro, para realizar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento para su realización de manera conjunta, sin que exista una obligación por parte de Municipio en ejecutarlas de manera independiente, quedando pendiente la entrega recepción de la sección del fraccionamiento denominada Vista Dorada.

OPINIÓN TÉCNICA

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera viable, la autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de la Primera y Segunda Secciones del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Loma Dorada”, ubicado en la Delegación Municipal Cayetano Rubio de esta ciudad.

Lo anterior al tratarse de un fraccionamiento que cuenta con las obras de urbanización ejecutadas en su totalidad, en el que los servicios

de infraestructura deberán estar operando de manera satisfactoria de Acuerdo con los dictámenes técnicos emitidos por la Secretaría de Servicios Públicos, Obras Públicas y/o Desarrollo Sustentable, que Las áreas de donación para áreas verdes y vialidades han sido debidamente transmitidas a favor del Municipio de Querétaro mediante Escritura Pública y así mismo dado que cuenta con un porcentaje mayor al 60% de la totalidad de los lotes construidos y 100% vendidos, los cuales están al corriente del pago del impuesto predial

La Asociación de colonos del fraccionamiento Loma Dorada y el Municipio deberán celebrar el convenio señalado en el punto 17 en un plazo no mayor a 30 días contados a partir de la última publicación del acuerdo, con el fin de dar solución a la problemática social que impera al interior del mismo debido a la carencia de los servicios públicos que hasta el momento son responsabilidad del promotor.

Lo anterior no impide que los organismos operadores sean responsables tanto de la operación como del mantenimiento de la infraestructura hidráulica y sanitaria del fraccionamiento.

Se fundamenta el presente en lo dispuesto por los artículos 1, 14 Fracción II, 16 Fracciones I, XII, XIII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.”

9. La ciudadana Petrouchka Escoto Robles, en su carácter de presidenta de la Mesa Directiva de la persona moral denominada Asociación de Colonos del Fraccionamiento Loma Dorada, A.C., presentó en la Secretaría del Ayuntamiento escrito de fecha 7 de mayo del año en curso, mediante el cual manifiesta que están conscientes del estado actual que en el que se encuentran las obras de urbanización y que son sabedores de que existen obras pendientes de realizar, y que tienen interés en celebrar, incluso, un convenio con el Municipio a efecto de ser copartícipes de dichas obras faltantes y que éstas obras se realicen conforme a la disponibilidad presupuestal con la que cuente el Municipio de Querétaro.
10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 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.
11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunió para analizar el presente asunto, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, de la revisión de la documentación presentada para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Código Urbano vigente hasta el 30 de junio de 2012, para la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización correspondiente a la primera y segunda sección del Fraccionamiento de tipo residencial “Loma Dorada”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, consistente en la conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento, se desprende que al tratarse de un fraccionamiento que cuenta con las obras de urbanización ejecutadas en su totalidad, en el que los servicios de infraestructura deberán estar operando de manera satisfactoria de Acuerdo con los dictámenes técnicos emitidos por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Obras Públicas y la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, que las áreas de donación para áreas verdes y vialidades han sido debidamente transmitidas a favor del Municipio de Querétaro mediante Escritura Pública y así mismo dado que cuenta con un porcentaje mayor al 60% de la totalidad de los lotes construidos y 100% vendidos, los cuales están al corriente del pago del impuesto predial; por lo que se considera factible y no existe inconveniente para que se lleve a cabo la entrega recepción de las obras de urbanización de la primera y segunda sección del Fraccionamiento de tipo residencial “Loma Dorada”, ubicado en la Delegación Villa Cayetano rubio, lo anterior de conformidad con el estudio técnico 156/14.

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

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización correspondientes a la primera y segunda sección del Fraccionamiento de tipo residencial “Loma Dorada”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de Folio 156/14, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral denominada ASOCIACIÓN DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO LOMA DORADA A.C.; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Dirección General Jurídica para su conocimiento, en un plazo no mayor a 60 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Querétaro, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo y den seguimiento a las obligaciones impuestas en el presente, y realicen las acciones necesarias para tal fin.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el

servicio (gasolinera) con servicios complementarios, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número 47/DAI/2013.

5. La solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 8,832 de fecha 07 de diciembre de 2009, pasada ante la fe de la Licenciada Mariana Muñoz García Notario Adscrito a la Notaría Pública número 28 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 352410/2 de fecha 02 de julio de 2010.

6. De la petición presentada por la ciudadana Delia Guadalupe Lujan Iñiguez, referida en el punto 4, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante el oficio SAY/2535/2013 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue enviada bajo el número de Folio 151/13, relativa al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 2 con superficie de 20,518.303 m², de la parcela 180 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con el objeto de instalar una estación de servicio (gasolinera) con servicios complementarios, de la cual se desprende lo siguiente:

Antecedentes:

1. Una vez consultado 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 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la fracción 2 que se desprende de Parcela 180 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

2. La fracción de la Parcela en estudio, se encuentra a 300 metros de la zona urbana de la Comunidad de Buenavista, con frente a la carretera Querétaro – San Miguel de Allende en su circulación de oriente a poniente, vialidad que se encuentra desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, sin servicios urbanos de infraestructura tales como banquetas y alumbrado público al frente del predio, no obstante en la zona urbana de la Comunidad de Buenavista se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, y al frente de la parcela se cuenta con una línea de alta tensión de electricidad, misma que corre en sentido oriente – poniente.

Al sureste de la vialidad se observan desarrollos de la Comunidad de Buenavista, sobre la que se han instalado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, a nivel básico y de servicios. Dada su cercanía con las comunidades de Buenavista, Loma del Chino y La Monja, observándose en la zona la transición de actividades de tipo rural a urbanas, influenciada por la cercanía del Parque Industrial Querétaro, con mezcla de usos agrícolas y urbanos, lo que hace que se prevea el crecimiento de la población en las localidades a corto plazo.

3. Vialidad y transporte:

Vialidad secundaria regional: Corresponde a la carretera a San Miguel Allende, en la que se genera el paso de transporte ligero y pesado, en donde la carpeta de rodamiento se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación; Así mismo al sureste y a una distancia aproximada de 2 kilómetros dicha vialidad se intercepta con la Carretera Federal 57, vialidad regional que sirve de conexión entre los estados de Querétaro y San Luis Potosí y que a su vez une a la zona centro, con la zona norte del País, encontrándose la fracción en estudio en un radio aproximado de 4 kilómetros alrededor de diversas comunidades como son Buenavista, Lomas del Chino, La Monja, La Barreta, Cerro de La Cruz, La Carbonera.

Transporte: el sistema de transporte público suburbano se presenta a través de autobuses con una frecuencia de servicio media, que se dirige hacia las comunidades de Loma del Chino, Buenavista, La Monja, La Barreta y diversas comunidades de la zona.

Riesgos y vulnerabilidad: En la zona en que se encuentra el predio no se tienen detectadas fallas geológicas ni fracturas, que pudieran afectar el desarrollo de la parcela.

4. De acuerdo con información proporcionada por la Dirección de Ecología y de consulta al Sistema de información geográfica para la gestión ambiental referente a la fracción en estudio, se tiene que la topografía del área se caracteriza por presentar pendientes moderadas de aproximadamente 7.8 % en sentido sur a norte, no presentándose en el área en estudio la presencia de fallas geológicas que pudieran afectar al predio. Respecto al clima, el área corresponde al grupo de clima semiseco-semicálido, el cual presenta una temperatura media anual de 18.52° c y precipitación media anual de 567.47 mm. Y en vegetación la zona consiste en parcelas agrícolas abandonadas con algunos mezquites y huizaches y varias especies de nopales.

5. En inspección al sitio para conocer las características de la zona se observó que la fracción en estudio se encuentra actualmente libre de construcción alguna, observando únicamente la presencia de vegetación a nivel de arbustos al interior del predio.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable, el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), para la fracción 2 de la Parcela 180 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, con superficie de 20,518.303 M², para ubicar una estación de servicio (gasolinera), con servicios complementarios a nivel de servicios de borde.**

Lo anterior dado que con el uso propuesto se pretende proporcionar servicios de borde de apoyo a transportistas que transitan en esa

zona y usuarios de las comunidades ubicadas en la zona, toda vez que el predio cuenta con condiciones de superficie y ubicación adecuados para la actividad propuesta, que permita a su vez disminuir desplazamientos inadecuados de los usuarios, debiendo considerar un estudio de impacto ambiental, del cual emanarán condicionantes para reducir los posibles impactos ambientales que genere la estación de servicio, congruente con lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en que se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional hacia la fracción de la parcela en estudio, de conformidad con el proyecto que Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que le sea señalado, donde el costo de las obras necesarias, correrán por cuenta del promotor.

- Obtener el dictamen de impacto vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, debiendo acatar las disposiciones y medidas de mitigación que en él se estipulen, así como obtener el Dictamen de viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.

- Introducir los servicios de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarios para dotar a la fracción de la Parcela en estudio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de licencia de construcción, dictamen de uso de suelo y demás trámites que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.

- Cumplir para su operación con lo especificado en las Normas Oficiales Mexicanas relativas a las condiciones de seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo y manejo de sustancias inflamables o combustibles aplicables para el funcionamiento de una estación de servicio aplicable para la misma y que son las siguientes:

A. NOM-005-STPS-1998, Relativa a las condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo para el manejo, transporte y almacenamiento de sustancias químicas peligrosas.

B. NOM-002-STPS-1994, relativa a las condiciones de seguridad para la prevención y protección contra incendio en los centros de trabajo.

C. NOM-020-STPS-1994, relativa a los medicamentos, materiales de curación y personal que presta los primeros auxilios en los centros de trabajo.

D. NOM-005-STPS-1993, relativa a las condiciones de seguridad en los centros de trabajo para el almacenamiento, transporte y manejo de sustancias inflamables y combustibles.

E. NOM-022-STPS-1993, relativa a las condiciones de seguridad en los centros de trabajo en donde la electricidad estática represente un riesgo.

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6447/2013 de fecha 11 de octubre de 2013, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 2 con superficie de 20,518.303 m², de la parcela 180 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con el objeto de instalar una estación de servicio (gasolinera) con servicios complementarios, toda vez que el uso propuesto pretende proporcionar servicios en apoyo a transportistas que transitan en esa zona y usuarios de las comunidades ubicadas en la zona, ya que el predio cuenta con condiciones de superficie y ubicación adecuados para la actividad propuesta, además que es congruente con lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en que se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

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

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 2 con superficie de 20,518.303 m², de la parcela 180 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 352410/2 de fecha 02 de julio de 2010, propiedad de la ciudadana Delia Guadalupe Lujan Iñiguez, con el objeto de instalar una estación de servicio

(gasolinera) con servicios complementarios, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 151/13, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. La presente autorización surtirá efectos una vez que se realice el pago de derechos que conforme a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2014 correspondan.

TERCERO. La solicitante deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de los Dictámenes de uso de suelo, Licencias de Construcción, y demás que requiera para su proyecto, debiendo dar cumplimiento conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, y ante la Secretaría del Ayuntamiento copia respectiva de su cumplimiento.

CUARTO. La propietaria del predio deberá presentar el estudio de impacto vial avalado por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, así como el Dictamen de viabilidad por parte de la Unidad de Protección Civil, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que en ellos se señalen, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento copia respectiva de su cumplimiento.

QUINTO. La interesada deberá de realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional, hacia el predio, de conformidad con el proyecto que Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando también las restricciones de construcción al frente del predio que le sea señalado, donde el costo de las obras necesarias, correrán por cuenta del promotor.

SEXTO. La solicitante deberá introducir los servicios de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarios para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

SÉPTIMO. La promotora deberá cumplir con lo especificado en las Normas Oficiales Mexicanas relativas a las condiciones de seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo y manejo de sustancias inflamables o combustibles aplicables para el funcionamiento de una estación de servicio aplicable para la misma, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 151/13, expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

OCTAVO. La propietaria no podrá realizar obra alguna hasta en tanto cuente con las autorizaciones necesarias señaladas en el presente Acuerdo.

NOVENO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro con costo la interesada, quien deberá remitir una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para su conocimiento, en un plazo no mayor a 60 días naturales, contados a partir de la notificación del mismo.

DÉCIMO. La interesada queda condicionada a que en un plazo no mayor a un año, inicie los trámites correspondientes para realizar su proyecto, ya que de no hacerlo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la interesada, debiendo presentar ésta, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

El plazo para la publicación en la Gaceta Municipal, será de 30 días hábiles contados a partir de la notificación realizada al solicitante, señalando que el incumplimiento de la misma, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos, tres días hábiles después de su publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro a través de la Dirección de Desarrollo Urbano para que en el respectivo ámbito de su competencia, den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan 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, Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la ciudadana Delia Guadalupe Lujan Iñiguez."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN 06 SEIS FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 25 VEINTICINCO DE MARZO DE 2014 DOS MIL CATORCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

**LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
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 del Municipio Querétaro en el punto 3.1.1 tres punto uno punto uno del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle 10 de Diciembre No. 308, Col. Independencia, San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 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 Casimiro Medina Díaz relativa al cambio de uso de suelo para el predio ubicado en calle 10 de Diciembre No. 308 en la colonia Independencia con clave catastral 14 01 101 03 015 004 con la finalidad de regularizar un salón de eventos, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número 166/DAI/2011 y en cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el artículo 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 los oficios SAY/3017/2013 y SAY/54/2014 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. El solicitante acredita la propiedad del predio respecto del cual solicita el cambio de uso de suelo, a través de la Escritura pública número 6,567 de fecha 01 de noviembre de 2006, pasada ante la fe de la licenciada Mariana Muñoz García, Notario adscrito de la Notaría Pública Número 28 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 161200/0003.

8. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0149/14 la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro remite opinión técnica al respecto bajo el número de Folio 014/14, de la cual se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES

...

3. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) sobre calle local.

4. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la vialidad de Uso de Suelo con folio No. 2010-1102 de fecha 27 de octubre de 2010 en la que se determina prohibido el uso de suelo para ubicar un salón de eventos con consumo de bebidas alcohólicas, en el predio ubicado en Calle 10 de Diciembre No. 308, Colonia Independencia, con una superficie de 577.00 m², toda vez que de acuerdo a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial mencionado, lo pretendido está considerado como uso prohibido.

5. De acuerdo al esquema del proyecto arquitectónico presentado por el promotor, el salón de fiestas considera dos áreas, una en la que se ubica un área jardinada con servicios y el área para eventos y el resto para estacionamiento, el cual se localiza en un predio independiente, considerando para el salón de eventos los siguientes espacios:

- Área de eventos (Salón, zona de mesas cubierta),
- Cocineta,
- Área de sanitarios
- Palapa
- Área verde (Jardín)
- Área de estacionamiento con capacidad para 20 vehículos (en un predio independiente).

6. Con la finalidad de dar cumplimiento con el área de estacionamiento que requiere el salón de eventos, el promotor presenta contrato privado de compraventa de fecha 28 de agosto de 2011 respecto al predio identificado como Lote 5, manzana 15, Zona 4, de la Colonia Independencia con una superficie de 403.00 m², en el que considera una dotación para 20 cajones de estacionamiento.

7. El Asentamiento Humano denominado Colonia Independencia se encuentra en la zona conocida como San José El Alto II de la Delegación Municipal Epigmenio González, al poniente de la Carretera a Chichimequillas, desarrollado en una fracción de la zona de uso común del Ejido San José El Alto y que en virtud de tratarse de un asentamiento parcialmente ocupado y que cuenta con servicios de urbanización, fue regularizado a través de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), como parte del proceso para regularizar la propiedad de los lotes que conforman a la colonia, derivado de lo cual, obtuvo por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado, la autorización de los planos manzaneros lotificados de la zona 01 del Ejido de San José el Alto correspondiente a San José el Alto II, mediante el folio 017895 de fecha 30 de mayo del 2003.

La zona de San José El Alto II, se inició como un desarrollo irregular sobre el que se conformaron una diversidad de usos y servicios heterogéneos, debido entre otros a que se llegó a considerar el sitio viable para establecer actividades de tipo social e industrial, y que en virtud de la dificultad para acceder al sitio en su momento a través de la carretera a chichimequillas que en la zona de Menchaca tiene una pendiente pronunciada y que solamente contaba con dos carriles vehiculares, y que su acceso se daba a través de zonas habitacionales, no se materializó dicha propuesta, sin embargo se establecieron actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, así

como usos microindustriales concentrados principalmente en la zona poniente y el área cercana al predio en estudio, donde se presentan actividades heterogéneas.

8. El predio en estudio tiene acceso por vialidades secundarias urbanas (calles locales), las cuales fueron recientemente rehabilitadas, y que se conectan hacia la carretera a Chichimequillas recientemente ampliada para su conexión hacia la zona urbana de la ciudad de Querétaro, donde la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de empedrado en regular estado de conservación, contando con banquetas y guarniciones de concreto al frente del predio.

9. En visita de inspección al sitio para conocer las características de la zona, se observó que al interior del predio se cuenta con una construcción con una estructura tipo bodega industrial, utilizada para las instalaciones del salón de eventos. Así mismo se verificó que la zona cuenta con infraestructura básica necesaria para su desarrollo como red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, en una zona en la que se da una entremezcla de actividades.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle 10 de Diciembre No. 308, Colonia Independencia, identificado como lote 4, manzana 15, zona 1 en San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, a fin de regularizar y operar un salón de eventos (salón de fiestas).**

Lo anterior considerando que el predio se encuentra en una zona que cuenta con establecimientos en los que se han generado una mezcla de actividades con vivienda de tipo popular, usos comerciales y de servicio, bodegas de almacenamiento, y en general actividades de mediana y alta intensidad, así como usos micro industriales, a los que se incorporan servicios recreativos como el pretendido, el cual cuenta con una superficie adecuada para su actividad, y al contar con espacio adicional para complementar la dotación de cajones de estacionamiento que requiere, acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, fortaleciendo la utilización del suelo en una zona en proceso de consolidación, sin que al momento se haya generado un impacto social negativo en la zona; y toda vez que con la modificación al uso de suelo se apoyara a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, dando cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, regularización de la Licencia de construcción y demás que requiera para regularizar su proyecto. En dicho proyecto se deberán señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se desarrollan, accesos, características generales, etc.

Derivado de lo anterior y de acuerdo a lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que señala que: en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes, por lo que de requerir modificaciones su proyecto, se deberá dar cumplimiento a las observaciones que le sean señaladas y requeridas por la Dirección de Desarrollo Urbano.

- Deberá garantizar el cumplimiento a los cajones de estacionamiento y demás lineamiento requeridos por el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, de acuerdo al proyecto que se vaya a regularizar, ya que no se permitirá el estacionamiento de vehículos en la vía pública.

- Deberá obtener ante la Unidad de Protección Civil, el visto bueno respecto al uso requerido, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señalados en el mismo, previo a la obtención de las licencias de funcionamiento correspondientes.

- Respetar los horarios de servicio que le señale la licencia de funcionamiento emitida por la dependencia correspondiente, así como los lineamientos por emisión de ruido que le indique la Dirección de Ecología para su operación.

- El predio deberá destinarse exclusivamente para las instalaciones de un salón de eventos con horario controlado, ya que de modificarse su uso se deberá restituir el predio al uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (h3) con que cuenta, de acuerdo a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.

- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a un año, inicie la gestión de los trámites correspondientes para regularizar su proyecto, una vez que sea autorizada la modificación de uso de suelo, ya que de no hacerlo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 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 con número de folio 014/14 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, considera viable el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle 10 de Diciembre No. 308, Colonia Independencia, lo anterior considerando que el predio se encuentra en una zona que cuenta con establecimientos en los que se han generado una mezcla de actividades con vivienda de tipo popular, usos comerciales y de servicio, bodegas de

almacenamiento, y en general actividades de mediana y alta intensidad, así como usos micro industriales, a los que se incorporan servicios recreativos como el pretendido el cual cuenta con una superficie adecuada para su actividad, y al contar con espacio adicional para complementar la dotación de cajones de estacionamiento que requiere y toda vez que con la modificación al uso de suelo se apoyara a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

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

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en calle 10 de Diciembre No. 308, Col. Independencia, San José el Alto, Delegación Municipal Epigmenio González. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 014/14, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, regularización de la Licencia de construcción y demás que requiera para regularizar su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable. En dicho proyecto se deberán señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se desarrollan, accesos y características generales entre otros.

TERCERO. El propietario del predio deberá garantizar el cumplimiento a los cajones de estacionamiento y demás lineamiento requeridos por el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, de acuerdo al proyecto que se vaya a regularizar, ya que no se permitirá el estacionamiento de vehículos en la vía pública.

CUARTO. El propietario del predio deberá obtener de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno respecto al uso requerido, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señalados en el mismo, previo a la obtención de las licencias de funcionamiento correspondientes.

QUINTO. El propietario del predio deberá respetar los horarios de servicio que le señale la licencia de funcionamiento emitida por la dependencia correspondiente, así como los lineamientos por emisión de ruido que le indique la Dirección de Ecología para su operación.

SEXTO. El propietario del predio solo podrá destinar éste para la instalación de un salón de eventos con horario controlado, ya que de modificarse su uso se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.

SÉPTIMO. Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a un año contado a partir de la notificación, inicie la gestión de los trámites correspondientes para regularizar su proyecto, ya que de no hacerlo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González.

OCTAVO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al propietario del inmueble, en un plazo no mayor a 60 días, contados a partir de la notificación del mismo quien deberá remitir una copia certificada de éste debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, dependencia que a su vez deberá remitir copia de dicho documento en un plazo de 3 días posteriores a su recepción, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Dirección General Jurídica para su conocimiento.

NOVENO. 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 y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento en un plazo no mayor a tres días hábiles posteriores a su recepción.

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”, con cargo al propietario, debiendo presentar éste, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

El plazo para la publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, será de 30 días hábiles contados a partir de la notificación realizada a los propietarios del inmueble, señalando que el incumplimiento de esta obligación, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos, y se haya realizado el pago de las contribuciones derivadas de esta autorización.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 7 SIETE FOJAS ÚTILES, EL DÍA 13 TRECE DE MAYO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 184, 186, 187, 190, 196 Y SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR EL ACUERDO DE CABILDO RELATIVO A LA DELEGACIÓN DE FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPAL PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía, patrimonio propio y se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que en atención a lo dispuesto por el Artículo 30 Fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, otorga a los Ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
3. Que los Artículos 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 del Código Municipal de Querétaro y conforme al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003 por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, refieren que ésta Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal.
4. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de noviembre de 2012 (dos mil doce), el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 18 (dieciocho) de enero de 2013 (dos mil trece), y en atención al artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, ésta Secretaría se encuentra legalmente facultada para la emisión del presente acto administrativo.
5. Que mediante escrito recibido en esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con fecha 13 de mayo de 2015, presentado por el Contador Publico José Antonio Gerardo Gil Álvarez, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada "Altozano el Nuevo Tabasco" Sociedad Anónima de Capital Variable; solicita el **Reconocimiento de la Causahabiente de las Etapas 7 y 8 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", de las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad;** y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 512 de fecha 26 de junio de 2006, instrumento inscrito en su primer testimonio en el Registro Publico de la Propiedad del Estado de Querétaro en su primer testimonio bajo los folios reales números 19784/5 y 21134/2 de fecha 17 de agosto de 2006, se hace constar la compraventa Ad Mesuram y con Reserva de Dominio, de la Fracción "A" y por compraventa Ad Mesuram, la Fracción "E", del predio ubicado en la Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficies de 73-51-89.00 ha. y 15-24-50.00 Ha. respectivamente.
2. Mediante escritura pública número 28,255 de fecha 28 de agosto de 2007, instrumento inscrito en Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios números 246948/01, 246949/01 y 246950/01 de fecha 20 de Septiembre del 2007, se hace constar la subdivisión de la fracción "A" del predio rustico denominado "San Pedrito", en dos fracciones identificadas como fracción "A1" y Fracción "A2", con superficies de 398,345.048 m2 y 336,348.626 m2 respectivamente, así como de la fusión de la fracción "E" del predio rustico denominado "San Pedrito", con la fracción

"A1" resultante de la subdivisión de la Fracción "A" del predio rustico denominado "San Pedrito", para conformar una sola unidad jurídica, misma que se identifica como Fracción "A3", con la superficie de 555,435.604 m2.

Además, mediante el mismo instrumento, se hizo constar la cancelación de la reserva de dominio y por ende, transmisión de propiedad, de los referidos predios ya citados.

3. Mediante la Escritura pública número 128,519 de fecha 14 de febrero de 2008, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio real número 00246950/0006 de fecha 30 de Abril del 2008, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y de Garantía con Derechos de Reversión No. "F/244457", celebrado entre la sociedad denominada "Viveica", Sociedad Anónima de Capital Variable como el "Fideicomitente" y de la otra como la "Fiduciaria" HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, siendo ésta última titular de los derechos de propiedad de las fracciones "A" y "E" del predio identificado como fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, con superficies de 73-51-89.00 ha., y 15-24-50.00 ha., respectivamente, ubicadas en el predio rústico denominado "San Pedrito" de esta Ciudad.
4. Mediante escritura pública número 130,845 de fecha 16 de junio de 2008, se hace constar el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, que otorga "HSBC México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a favor de la empresa "Viveica", Sociedad Anónima de Capital Variable, para que ésta última lo ejerza a través de sus representantes legales designados para ello.
5. Mediante la Escritura número 65,238 de fecha 13 de julio de 2001, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 213506 de fecha 14 de agosto de 2001, se formaliza el cambio de denominación de la persona moral "Inmobiliaria Prodevi", Sociedad Anónima de Capital Variable, para ahora denominarse "Viveica", Sociedad Anónima de Capital Variable;

Asimismo, dentro del referido instrumento se hizo constar que la persona moral que en su momento se denominara "Inmobiliaria Prodevi", Sociedad Anónima de Capital Variable, se constituyó legalmente mediante la Escritura Pública número 27,279 de fecha 14 de Noviembre de 1994, pasada ante la Fe del Lic. Víctor Hugo Gómez Arnaiz, Notario Público número 84 de México, Distrito Federal, e inscrita bajo el Folio Mercantil número 213506 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en México, Distrito Federal.

6. Mediante escritura pública número 159,593 de fecha 11 de septiembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios reales número 275378/11 y 275379/11 de fecha 26 de noviembre de 2012, se hace constar que la empresa denominada "VIVEICA" S.A de C.V. adquirió por reversión de propiedad y extinción parcial del fideicomiso de la superficie vendible que integran las Etapas 7 y 8 del fraccionamiento denominado "Paseo del Pedregal" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.
7. Mediante escritura pública número 45977 de fecha 11 de noviembre de 2014, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, se hace constar que la empresa denominada "VIVEICA" S.A de C.V. adquirió por revisión de la propiedad y ejecución del fideicomiso irrevocable de garantía "ABCFID/719", superficie vendible que integran la Etapa 7 y Etapa 8 identificados con la clave catastral 140100131320001; del fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad.
8. Mediante escritura pública número 535 de fecha 29 de noviembre de 2010, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán bajo el folio mercantil electrónico 1970.1 de fecha 01 de diciembre de 2010, compareciendo los señores Francisco José Medina Chávez y Jorge Arturo Casas Alderete, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominara "Altozano el Nuevo Tabasco", la cual tendrá una duración de 99 años a partir de la fecha que se firma este instrumento, el domicilio de la sociedad será Morelia, Michoacán de Ocampo y el objeto principal es la construcción, edificación, arrendamiento, sub-arrendamiento, lotificación, fraccionamiento, urbanización, mantenimiento, decoración, modificación, ampliación, administración, financiamiento, compra, venta y comercialización, bajo cualquier figura jurídica, de toda clase de bienes muebles e inmuebles, por cuenta propia o a través de terceros.
9. Mediante escritura pública número 5671 de fecha 21 de octubre de 2014, se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de administración a favor del señor Jose Antonio Gerardo Gil Álvarez, otorgado por el Contador Público Francisco José Medina Chávez, en su carácter de Administrador Único de la Persona Moral Denominada "Altozano el Nuevo Tabasco", Sociedad anónima de capital variable.
10. Mediante escritura pública número 86,051 de fecha 20 de noviembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00275368/0015 y 00275369/0015 de fecha 28 de abril de 2015, se hace constar la compraventa Ad Mesuram y con Reserva de Dominio, de la Fracción "A" y por compraventa Ad Mesuram, la Fracción "E" del predio rustico Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, con superficies de 73-51-89.00 ha. y 15-24-50.00 Ha.

11. En Sesión ordinaria de cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica en la modalidad de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y Preservación Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a uso habitacional, comercial y de servicios, para una superficie aproximada de 142-67-64.85 ha, del predio identificado como fracción 3ª de la Ex-Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
12. Mediante sesión ordinaria de cabildo de fecha 26 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación del Acuerdo de cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica en la Modalidad de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y Preservación Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a uso habitacional, comercial y de servicios, para una superficie aproximada de 142-67-64.85 ha, del predio identificado como fracción 3ª de la Ex- Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
13. La Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad de servicio de energía eléctrica mediante el oficio No. P0883/2006 de fecha 13 de octubre de 2006, para un lote localizado en "Rancho San Pedrito", San Pedrito Peñuelas s/n, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, correspondiente al predio en el que se desarrolla el fraccionamiento.
14. Mediante oficio No. F.22.01.02/299/2007 de fecha 7 de marzo de 2007, la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental emitió la ubicación en coordenadas UTM de la superficie de 37.52 Ha., misma que corresponde a terrenos forestales ubicados fuera de la poligonal del fraccionamiento Paseos del Pedregal.
15. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal mediante el Dictamen de Uso de Suelo No. 2007-3399 de fecha 27 de junio de 2007, autorizó el uso de suelo para un desarrollo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y 300 hab/ha, con uso comercial y de servicios en una superficie de 555,435.00 m2, del predio identificado como fracción 3ª de la Ex- Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González, el promotor deberá de dar cumplimiento a los siguientes condicionantes:
 - A) Conservar sin usos urbanos una zona de amortiguamiento mínima de 30.00 metros en su colindancia norte con el área propuesta a conservación ecológica, en la zona conocida como Peña Colorada, misma que deberá de forestar y conservar sin construcción en su interior.
 - B) Presentar estudio hidrológico avalado por la Comisión Nacional de Agua, por los escurrimientos pluviales que pasan por el predio.
 - C) Las Etapas de desarrollo propuestas por el promotor, estarán sujetas a la construcción del Anillo Perimetral que cruza el predio en sentido oriente-poniente, debiendo participar en la construcción de dicha vialidad, reconociendo un trazo vial, sección y la conformación topográfica de la zona y respetando los derechos de vía que sean señaladas, una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo, realizando las obras de infraestructura necesaria para dotarla de todos los servicios requeridos para su desarrollo, en base a los convenios de participación que realice el promotor con Gobierno del Estado y la Secretaría de Comunicaciones y Transporte, asimismo, se deberá realizar la transmisión a título gratuito y mediante escritura pública de la superficie de la vialidad resultante al interior de su propiedad, la dependencia que se determine en el convenio de participación.
 - D) Deberá de ajustarse a los parámetros, lineamientos y normativa que le señalen tanto la Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, la Secretaria de Obras Públicas Municipales y la Secretaria de Seguridad Pública Municipal, debiendo realizar las obras de infraestructura urbana(energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluviales) necesarias para dotar a la zona de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin de autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal De Aguas, según corresponda.
 - E) Cumplir con la normatividad y reglamentación señalada en los títulos tercero y cuarto del Código Urbano para estado de Querétaro.
 - F) A fin de atenuar el impacto ambiental, el desarrollador deberá de cubrir con las medidas de mitigación que le indique la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, en la manifestación de impacto ambiental correspondientes, y
 - G) Presentar los estudios geotécnicos necesarios, para determinar las características y restricciones por la falla geológica que atraviesan en la parte central del predio y sentido de oriente a poniente, así como las siguientes:
 - Deberá instalar un sistema de separación de aguas negras y grises, mediante una planta de tratamiento de aguas grises o jabonosas, para reutilizarlas en servicio sanitario y/o riego de aéreas verdes al interior a interior del desarrollo, el cual será implementado de acuerdo al proyecto que en

su momento apruebe la Comisión Estatal de Aguas.

- Deberá de dotar de zonas arboladas en el área verde que se asigne, a efecto de garantizar su mantenimiento, utilizado en su riego aguas tratadas, con el sembrado de arboles maduros por lo menos 4" de diámetro en su tronco y una altura de cinco a seis metros debiendo considerar para la habitación de estas áreas, el proyecto que en su momento apruebe la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

16. Mediante oficio No. VE/0801/2007 de fecha 20 de julio de 2007, la Comisión Estatal de Aguas, otorgó la factibilidad condicionada para el suministro de servicio de agua potable para un total de 500 viviendas y 70 lotes comerciales en la fracción "A" y "E" del predio rústico denominado San Pedrito (correspondiente a la fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito), del Municipio de Querétaro.
17. Mediante oficio DDU/DU/5048/2007 de fecha 3 de septiembre de 2007, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, a desarrollarse en nueve etapas, en el cual se indica que las Etapas 7 y 8 cuenta con los siguientes datos:

ETAPA 7				
MANZANA	USO	LOTE	VIVIENDAS	SUPERICIE
22	HABITACIONAL	2	50	9,731.2807
	MIXTO	3	47	7,523.5364
	SERVICIOS CEA	1	0	5,781.1284
	VIALIDAD	-	-	24,163.1622
TOTAL ETAPA 7			97	47,199.1077

ETAPA 8				
MANZANA	USO	LOTE	VIVIENDAS	SUPERICIE
23	HABITACIONAL	2	61	8,572.1056
	HABITACIONAL	3	79	13,683.3759
	MIXTO	1	53	7,667.6586
24	AREA VERDE	1	0	37,146.7828
	VIALIDAD	-	-	24,977.1830
TOTAL ETAPA 8			193	92,047.1059

18. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/969/2007 de fecha 26 de octubre de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado autoriza en materia de impacto ambiental la superficie que no esta considerada como forestal o preferentemente forestal, de acuerdo a lo señalado en el oficio No. F.22.01.02/299/2007 de fecha 7 de marzo del 2007, emitido por la Delegación Federal en el Estado de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales; para 500 viviendas y 70 locales comerciales.
19. La Dirección de Transito Municipal adscrita a la Secretaria de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, emitió el Impacto Vial para el fraccionamiento "Paseos del Pedregal", en el que se condiciona a que realice las Acciones de Mitigación indicadas por el departamento de Ingeniera de transito, adscrito a dicha dependencia.

Asimismo presenta el oficio DDU/DU/7538/2007 de fecha 14 de diciembre de 2007 de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en que se emite, previo al estudio técnico por parte de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, el Dictamen de Impacto Vial del fraccionamiento denominado "Paseos del Pedregal", en el que se señalan las acciones de mitigación que en el citado documento se estipulan, y a las que el promotor debe dar cumplimiento.

20. Mediante Acuerdo de cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y venta provisional de lotes de la Etapa 1 y la Nomenclatura de calles del fraccionamiento de tipo popular "Paseos del Pedregal", ubicado en la delegación municipal Epigmenio González de esta ciudad.
21. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, y debido a la modificación en las superficies del proyecto por la relotificación autorizada del fraccionamiento, presenta la escritura

número 26,782 de fecha 1 de julio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 3 de la ciudad de San Juan del Río, Querétaro, con comprobante de inscripción en el Registro Público de la Propiedad No. 0000004787 07/2008 de fecha 11 de julio de 2008, en el que se hace constar la transmisión por parte de "HSBC México" Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, división fiduciaria, representada por la empresa Viveica, S.A. de C.V., a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 63,156.6342 m2 por concepto de donación para equipamiento urbano, así como una superficie de 152,482.2821 m2, por concepto de vialidades del fraccionamiento, misma que contiene además la protocolización del Acuerdo de cabildo de fecha 13 de diciembre de 2007, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular "Paseos del Pedregal"; la protocolización del Acuerdo de cabildo de fecha 29 de abril de 2008, relativo a la autorización de la relotificación del fraccionamiento en comento así como de la venta provisional de lotes de la Etapa 1.

22. Respecto a la condicionante de que previo a la transmisión de las áreas de equipamiento al Municipio de Querétaro, deberá solicitar ante la Secretaría del Ayuntamiento la aceptación por parte del Ayuntamiento del lote 5, manzana 18 y el lote 1, manzana 24 que se encuentran afectados por el arroyo "Las Granjas – el Mimbre", mediante oficio SSPM/DMI/CNI/194/2008 de fecha 16 de junio de 2008, del Director de Mantenimiento de Infraestructura de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emite la opinión técnica del proyecto de jardinería distribuidos en los cuatro predios destinados para áreas verdes del fraccionamiento, señalando que una vez revisando el proyecto de arquitectura y paisaje en las áreas verdes del fraccionamiento, y después de haber cumplido con los requisitos mínimos para la autorización del proyecto de jardinería, referente a la donación y habilitación de áreas verdes como parte integrante del proyecto del fraccionamiento, dicha dependencia no presenta ningún inconveniente en aprobar el proyecto, mismo que fue presentado a la Secretaría del Ayuntamiento para su autorización quedando pendiente la definición del sistema de riego que se empleará a fin de garantizar su mantenimiento.
23. Mediante oficio SEDESU/DDU/CVA/0760/2008 de fecha 25 julio de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable informa a la Secretaría del Ayuntamiento, que de revisión a los planos de áreas verdes presentados, se observa que se incluye la sección por la que pasan los escurrimientos pluviales, en base a lo cual se considera su aceptación de manera tácita, sin embargo dado que no se señala en el proyecto la franja de protección al margen del cauce de aguas pluviales que pasan sobre el sitio, para conocer sus restricciones así como las condiciones para la rehabilitación del paisaje o medio escénico mediante la conservación, reforestación, restauración que permita conocer si existe algún derecho de vía de conservación que se deba respetar, misma que fungirá como zona de amortiguamiento y rehabilitación, de acuerdo con las condiciones naturales del suelo sin que se afecte el control de los escurrimientos mediante la construcción de obras de mitigación, se considera que el promotor requiere para hacer la entrega física de las áreas verdes al Municipio, presentar la validación del proyecto en la sección de los escurrimientos por parte de la comisión nacional del agua, lo anterior con el fin de que dicha dependencia determine si se cumple con la normativa que esta establece, o en su caso señalar las medidas que se deberán tomar en la trayectoria de los escurrimientos para no afectar aguas abajo, e incorporarlas en su propuesta para que vuelvan a ser revisadas por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
24. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/172/DTM/IT/2011 de fecha 17 de febrero de 2011, emitió el Dictamen técnico de Factibilidad Vial, en alcance al oficio SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, respecto a los fraccionamientos que denomina como Paseos del Pedregal Paseos del Pedregal I (correspondiente a Paseos del Pedregal y Paseos del Pedregal II, de acuerdo al cumplimiento de las Acciones de Mitigación que se señalan en el documento.
25. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DTM/IT/797/12 de fecha 05 de marzo de 2012, emitió de los avances de cumplimiento de las Acciones de Mitigación señaladas para los fraccionamientos que denomina como Paseos del Pedregal Paseos del Pedregal I (correspondiente a Paseos del Pedregal y Paseos del Pedregal II, según el oficio SSPM/172/DTM/IT/2011 de fecha 17 de febrero de 2011 relacionado con el oficio SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, en el que se señalan entre otros, las siguientes observaciones a dichas acciones de mitigación vial:

1. Según los dictámenes de Uso de Suelo número 2007-3399 y 2007-3400, las etapas de desarrollo propuestas por el promotor estarán sujetas a la construcción del anillo perimetral que cruza el predio en sentido oriente-poniente, debiendo participar en la construcción de dicha vialidad, reconociendo en el trazo vial la sección y la conformación topográfica de la zona y respetando los derechos de vía que le sean señalados. Una vez que cuente con el proyecto ejecutivo, realizando las obras de infraestructura necesarias para dotarla de todos los servicios requeridos para su desarrollo, en base a los convenios de participación que realice el promotor con Gobierno del Estado y la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Así mismo, se deberá realizar la transmisión a título gratuito y mediante escritura pública de la superficie de la vialidad resultante al interior de su propiedad a la dependencia que se determine en el convenio de participación.

- 1.1 Presenta copia de oficios No. 240312008 y No. 2404/2008 de la Comisión Estatal de Caminos, ambos con fecha 25 de noviembre de 2008, correspondientes a la autorización del proyecto de las obras pluviales complementarias para los retornos ubicados en el km. 17+710 y 18+100 respectivamente del Anillo Vial 11 Fray Junípero Serra.

2. Participación en la construcción del puente vehicular ubicado en el tramo del anillo perimetral que cruza el predio del proyecto, por lo que deberá coordinarse con Gobierno del Estado y la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

2.1 El solicitante presenta copia de oficio No. 0040/2009 de fecha 19 de enero de 2009 emitido por la Dirección Técnica de la Comisión Estatal de Caminos donde se recibe proyecto del PSV "Misión Tilaco" sobre el Anillo Vial Fray Junípero Serra. Deberá presentar documento que avale el término de la participación respecto a las obras de Infraestructura vial de la zona emitido por la Comisión Estatal de Caminos.

3. Construcción de bahías de transporte público al interior del fraccionamiento, con espacio para dos vehículos de acuerdo a especificaciones de la Dirección de Transporte del Estado, por lo que deberá coordinarse con esta última y con el Departamento de Ingeniería de Tránsito.

3.1 De acuerdo a visita realizada por personal del Departamento de Ingeniería de Tránsito se observó la construcción de dos bahías de transporte público, quedando pendientes paraderos por construir.

5. El acceso y salida a los condominios tendrán un radio mínimo de 8.00 m. y se ubicarán por lo menos a 5.00 m. al interior del predio a partir del lindero del mismo.

6. Tanto el fraccionamiento como los condominios deberán contar con la señalización oficial vertical y horizontal, por lo que deberán coordinarse con el Departamento de Ingeniería de Tránsito para su revisión.

7. El equipamiento, servicios y comercio que aporte una generación significativa de viajes a la zona, deberán realizar un estudio de impacto vial para mitigar las afectaciones a la zona.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los artículos 11, 12, 13, 15 y 16 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por el artículo 165 del cuerpo normativo antes citado, y en atención punto primero del acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Oficial de fecha 11 de diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga de fecha 18 de enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría, el reconocimiento administrativo de Causahabencia en materia de fraccionamientos y condominios, esta Secretaría emite los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir el **DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE** para el **RECONOCIMIENTO LEGAL DE LOS DERECHOS DE CAUSAHABIENCIA de la empresa denominada "Altozano el Nuevo Tabasco" Sociedad Anónima de Capital Variable**"; por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, licencias, acuerdos de cabildo, factibilidades, participaciones y prórrogas que se hubiesen expedido respecto al **fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal" en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad**, conforme lo cita el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro, Tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones.
2. La empresa denominada **"Altozano el Nuevo Tabasco"**, S.A. de C. V., deberá de presentar constancia de cumplimiento condicionantes señaladas en oficios, acuerdos y trámites que correspondan o incidan para las Etapas 7 y 8, incluyendo las acciones de mitigación vial señaladas, previo a la solicitud de la Licencia de ejecución de obras de urbanización y/o Venta Provisional de Lotes de las Etapas 7 y 8 del fraccionamiento
3. El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro y sus reglamentos.

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la empresa denominada "Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable", el **RECONOCIMIENTO LEGAL DE LOS DERECHOS DE CAUSAHABIENCIA** del fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal" en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

SEGUNDO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, para la solicitud de la Licencia de ejecución de Obras de Urbanización de las etapas 7 y 8 del fraccionamiento, constancia de la factibilidad de los servicios de agua potable que emite la Comisión Estatal de Aguas para totalidad de las viviendas de dichas etapas; y de los proyectos de las redes de electrificación y alumbrado público; por parte de la Comisión Federal de Electricidad.

TERCERO. El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de urbanización en las Etapas 7 y 8 del fraccionamiento **“Paseos del Pedregal”**, ni la construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro y sus reglamentos.

CUARTO. 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 banquetta, 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 2000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

QUINTO. El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad correspondiente o a los condóminos, cuando se trate de este tipo de desarrollos, lo anterior de conformidad al artículo 148 del Código urbano para el Estado de Querétaro.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, en dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días para lo cual tendrá un plazo de 20 (veinte) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización, con costo a la empresa denominada “Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable”.

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo a la empresa denominada “Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable”; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica Municipal.

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

QUINTO. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal notificará a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González, a la empresa denominada “Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable”, a través de su Representante Legal, el Contador Público Jose Antonio Gerardo Gil Álvarez.

SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 20 DE MAYO DE 2015.

A T E N T A M E N T E

DR. RAMÓN ABONCE MEZA

SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

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 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, en donde la actividad que se pretende desarrollar requiere por cada 7.5 m2 construidos o de uso un cajón de estacionamiento de conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y al no acreditarse por parte del solicitante que cuenta con éstos, 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.

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

ACUERDO

UNICO. NO SE AUTORIZA 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, propiedad de Corporativo V y B de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 066/15, 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 Josefa Vergara y Hernández y notifique a la persona moral denominada Corporativo V y B de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable.

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 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 4.1.1 cuatro punto uno punto uno del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos el 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, 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

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 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 m2, 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 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 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 m2, 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 m² 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 m² 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 m² 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 MENÉNDEZ, 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 9 nueve de junio de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el 3.1.4 tres punto uno punto cuatro del orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que no se AUTORIZA el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso comercial y servicios (CS) para el predio ubicado en calle Carlos Septién García número 55, 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 FRACCIÓN II INCISO 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 CODIGO MUNICIPAL, 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado. Asimismo, el artículo 2 de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas,

provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. 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.
5. 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.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada “COMANESP Compañía de Construcción y Mantenimiento Especializado”, Sociedad Anónima de Capital Variable a través de su representante legal, el ciudadano Leonardo Savage Santiago relativa “...cambio de uso de suelo del predio ubicado en la calle de Carlos Septién García, número 55, en la colonia Cimatario... El uso de suelo que actualmente contamos es de residencial, y por convenir a nuestra empresa requerimos el de comercial y de servicios, esto es por la naturaleza de nuestras actividades, ya que participamos en el desarrollo de emprendedores, pertenecemos a un grupo de empresas en el cual esta una incubadora de negocios y un holding businnes que invierten en los proyectos de los emprendedores...”, 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/400/2015, 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. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad del predio, a través de los instrumentos siguientes:
 - 7.1 Mediante escritura número 76,888, de fecha 30 de marzo de 2012, pasada ante la fe del licenciado Erick Espinosa Rivera, Notario Público, Titular de la Notaría número 10 de esta demarcación Notarial, se acredita la propiedad del predio identificado como lote 6, de la manzana 24, fraccionamiento Cimatario, con la clave catastral 14 01 001 07 016 015, con una superficie de 240.00 m², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folios inmobiliarios 424746/2 334088/3, de fecha 10 de agosto de 2012.
 - 7.2. Mediante póliza número 24,737, de fecha 15 de agosto de 2012, pasada ante la fe del licenciado Juan Martín Álvarez Moreno, Titular de la Correduría Pública número 46 del Distrito Federal, se llevó a cabo la formalización de la Comisión mercantil y el otorgamiento de facultades generales y especiales que otorga la Sociedad denominada COMANESP Compañía de Construcción y Mantenimiento Especializado Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor del C. Leonardo Savage Santiago.
8. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0921/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 080/15 respecto de la solicitud de cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Carlos Septién García N° 55, fraccionamiento Cimatario, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 016 015; con superficie de 240.00 m² Delegación Municipal Centro Histórico de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

...

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, 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 012/0002, se encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

5. Si bien en su petición el promotor no hace referencia a la actividad comercial o de servicios específica que pretenda desarrollar en el predio, la tabla de usos de suelo del citado instrumento de población urbana, considera para los predios ubicados en zonas habitacionales con clasificación H2, con condiciones y dimensiones similares a la del predio en estudio, el uso habitacional exclusivamente, siendo que las zonas con clasificación de Comercio y Servicios (CS), se consideran en áreas ubicadas principalmente sobre vialidades primarias urbanas y para predios que cuenten con una superficie mayor, preferentemente para predios con más de mil metros cuadrados, ya que requieren de contar con áreas suficientes para soportar concentraciones altas de población, así como de espacios suficientes de estacionamiento que incluya los de incorporación vial al interior de su propiedad, al tratarse de actividades de alta intensidad.

6. Así mismo y con el objeto de privilegiar y garantizar la conservación del uso habitacional al que está destinado el fraccionamiento, la normatividad limita el desarrollo y/o crecimiento de actividades comerciales y de servicios al interior de los fraccionamientos y colonias, permitiendo solamente para predios con 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 el resto del predio conserve el uso habitacional, lo que no aplica para el predio en estudio.

7. Con base en la ubicación del predio y lo señalado en los puntos anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Informe de Uso de Suelo con folio No. 201302577 de fecha de 05 de abril de 2013 en el que se determina como no viable al ser considerado como prohibido, destinar el predio para actividades comerciales y/o de servicios, por lo que uso del predio es exclusivamente habitacional.

8. Adicionalmente el promotor hace mención en su petición, de que son propietarios del predio contiguo ubicado en calle Carlos Septién García N° 53, el cual cuenta con dictamen de uso de suelo y factibilidad de giro DUF201307833, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, en el que se autorizó el uso de suelo para un local comercial y/o de servicios anexo a casa habitación, y la factibilidad de giro para un local de servicios (oficina administrativa) en una superficie de 60 m2, siendo que de inspección al sitio se verificó que se ocupa la totalidad del inmueble para la actividad de servicios, sin considerar el uso habitacional.

9. El fraccionamiento Cimatario corresponde a un desarrollo proyectado para vivienda unifamiliar de tipo residencial, el cual dada su extensión territorial y ubicación con conexión hacia diversos puntos de la ciudad a través de vialidades primarias urbanas, como Avenida Constituyentes y Avenida Corregidora sur, sobre las que se han instalado actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, ejercen una influencia sobre calles locales, por lo que en vialidades como Luis M. Vega, Fray Sebastián de Aparicio y Fray Pedro de Gante se han consolidado usos comerciales y de servicios que incluye giros de tipo básico con los que se satisfacen los requerimientos de apoyo para los colonos, en base a lo cual el citado instrumento de planeación urbana referido, considera dar prioridad el uso habitacional en el resto de lotes ubicados sobre vialidades locales internas del fraccionamiento, a fin de privilegiar y conservar el carácter residencial original del fraccionamiento.

Para lo anterior en calles locales internas del fraccionamiento se limita el crecimiento de establecimientos existentes, así como los de nueva creación, obligando a conservar el carácter residencial para el que fue creado el fraccionamiento incentivando la recuperación del uso habitacional asignado a los predios, a fin de evitar una concentración excesiva de actividades comerciales y/o de servicios a fin de recuperar la habitabilidad del fraccionamiento a favor de los colonos residentes.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que si bien se han establecido actividades comerciales y de servicios en los alrededores, el uso primordial es habitacional, destacando que en la zona se cuenta con servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, red de energía eléctrica, así como alumbrado público, contando al frente del predio con banqueta y guarniciones de concreto, en donde la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de empedrado, mismo que se encuentra en regular estado de conservación.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico 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 Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Carlos Septién García N° 55, fraccionamiento Cimatario, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 016 015; con superficie de 240.00 m² Delegación Municipal Centro Histórico.**

Lo anterior dada la ubicación del predio al interior de un fraccionamiento habitacional, sobre vialidad local, y toda vez que el uso solicitado es contrario a los lineamientos previstos por el Plan Parcial de la Delegación municipal Centro Histórico, tendiente a promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios en el fraccionamiento, considerando el carácter de tipo residencial con que fue creado el fraccionamiento en que se ubica el predio, lo que limita las actividades comerciales y de servicios al estar en una zona consolidada, que no cuenta con condiciones urbanas de infraestructura vial y de servicios calculada e instalada, adecuadas para actividades de alta intensidad, lo que provocaría una exigencia adicional a los mismos, además de un consecuente aumento de flujos vehiculares sobre sus calles locales, modificando las condiciones de habitabilidad y vitalidad urbana habitacional, ya que su autorización sería un detonante para incentivar la instalación

de servicios con un impacto urbano y social negativo por las molestias que las actividades diversas a los vecinos del fraccionamiento, derivado de lo cual 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, considerando además pretende ocupar la totalidad del predio para su actividad y que los requerimientos de servicios y comercios en la zona se encuentran cubiertos con los ofrecidos en las Avenidas de Ejército Republicano y Constituyentes.”

9. 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/4046/2015 de fecha 29 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.”

10. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la persona moral denominada “COMANESP COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO ESPECIALIZADO”, S.A. de C.V., relativa al “...cambio de uso de suelo del predio ubicado en la calle de Carlos Septién García, número 55, en la colonia Cimatario... El uso de suelo que actualmente contamos es de residencial, y por convenir a nuestra empresa requerimos el de comercial y de servicios, esto es por la naturaleza de nuestras actividades, ya que participamos en el desarrollo de emprendedores, pertenecemos a un grupo de empresas en el cual esta una incubadora de negocios y un holding businnes que invierten en los proyectos de los emprendedores”. La peticionaria acompaña, a su escrito, entre otros, dictamen de uso de suelo y factibilidad de giro, fotografías del inmueble y proyecto.

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 uso comercial y de servicios (CS), para el predio de su propiedad ubicado en calle Carlos Septién García número 55, Fraccionamiento Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 07 016 015, con superficie de 240.00 m2, Delegación Municipal Centro Histórico, 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.

Lo anterior dada la ubicación del predio al interior de un fraccionamiento habitacional, sobre vialidad local, y toda vez que el uso solicitado es contrario a los lineamientos previstos por el Plan Parcial de la Delegación municipal Centro Histórico, tendiente a promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios en el fraccionamiento, considerando el carácter de tipo residencial con que fue creado el fraccionamiento en que se ubica el predio, lo que limita las actividades comerciales y de servicios al estar en una zona consolidada, que no cuenta con condiciones urbanas de infraestructura vial y de servicios calculada e instalada, adecuadas para actividades de alta intensidad, lo que provocaría una exigencia adicional a los mismos, además de un consecuente aumento de flujos vehiculares sobre sus calles locales, modificando las condiciones de habitabilidad y vitalidad urbana habitacional, ya que su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de servicios con un impacto urbano y social negativo por las molestias que las actividades diversas a los vecinos del fraccionamiento, derivado de lo cual 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, considerando además pretende ocupar la totalidad del predio para su actividad y que los requerimientos de servicios y comercios en la zona se encuentran cubiertos con los ofrecidos en las Avenidas de Ejército Republicano y Constituyentes.

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 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 unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Honorable Ayuntamiento aprobó el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Carlos Septién García N° 55, fraccionamiento Cimatario, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 016 015; con superficie de 240.00 m² Delegación Municipal Centro Histórico; lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 080/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro .

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que publique el presente 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 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, 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 persona moral denominada COMANESP Compañía de Construcción y Mantenimiento Especializado Sociedad Anónima de Capital Variable."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN OCHO FOJAS ÚTILES, EL DÍA DIEZ DE JUNIO DE DOS MIL QUINCE, 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 DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 nueve de junio de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio Querétaro en el punto 3.1.6 tres punto uno punto seis del orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se tiene por presentado el Informe de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, por el periodo comprendido del 21 de noviembre de 2014 al 20 de mayo de 2015, en cumplimiento al Resolutivo Quinto del Acuerdo Delegatorio de Facultades en Materia de Desarrollo Urbano aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, 32 FRACCIÓN IV, 38 FRACCIÓN VIII, 147, 150 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 14 FRACCIÓN IV Y 73 FRACCIONES I, V, VI, XIV, XVI, XVII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15, 16 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 22 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 servi-

2. En sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012 dos mil doce, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el cual se autoriza delegar facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, en donde se determinó que dicha Secretaría debería rendir informes bimestrales al Ayuntamiento de Querétaro, a través de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, y a su vez dicha Comisión tendría la obligación de informar semestralmente al Honorable Ayuntamiento, de conformidad al resolutivo quinto del acuerdo de referencia.

4. En el seno de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología celebrada el día 3 de junio de 2015, en el punto 18 del orden del día fue analizado, discutido y aprobado el informe semestral correspondiente al periodo comprendido del 21 de noviembre de 2014 al 20 de mayo de 2015, respecto de las autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

ACUERDO

TRANSITORIOS

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 DOS FOJAS ÚTILES. EL DÍA 10 DIEZ DE JUNIO DE 2015 DOS MIL QUINCE. EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO. QUERÉTARO.

CERTIFICO

CONSIDERANDO

GacetaMunicipal

Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la representación legal del Municipio corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través del síndico o delegándola a favor de terceros, mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento.

3. El artículo 30 fracción XXIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que es competencia del Ayuntamiento aprobar la adquisición de bienes que incrementen el patrimonio del Municipio mediante cualquiera de las formas previstas por la ley, de conformidad con el Reglamento respectivo.

4. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito presentado por Ma. Cristina Romero Cabello, apoderada legal para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio del ciudadano José Alfredo Antonio Romero Cabello, propietario de la parcela número 510 Z-5 P 1/2 con superficie de 3-31-69.78 hectáreas del Ejido Santa Rosa Jáuregui, lo que acredita con el título de propiedad 7915 de fecha 5 de febrero de 2015, mediante el cual hace del conocimiento que tiene la intención de vender la parcela mencionada en un precio de \$200.00 (doscientos pesos 00/100 m.n.) por metro cuadrado, dando una cantidad total de \$6'633,956.00 (seis millones seiscientos treinta y tres mil novecientos cincuenta y seis pesos 00/100 m.n.), y solicita se le informe si el Municipio de Querétaro desea ejercer el derecho de preferencia en los términos del artículo 89 de la Ley Agraria, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento en el expediente 034/DP/2015.

5. La Secretaría del Ayuntamiento giró los oficios SAY/3513/2015, SAY/3514/2015, y SAY/3515/2015, dirigidos a las Secretarías de Obras Públicas Municipales, de Administración y de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, respectivamente, a fin de que se emitiera opinión al respecto.

6. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0830/2015, suscrito por el Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, en el cual señala que: "... Una vez 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" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 007/0002, se verificó que una fracción ubicado al norte y otra en la parte central de la Parcela cuentan con uso habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2), y el resto de la superficie conformada por dos fracciones una ubicada al sur y una fracción localizada en la colindancia norte cuentan con uso de suelo de Espacio Abierto (EA), así mismo es de destacar que la parcela no cuenta con acceso a través de la vialidad pública alguna.

Así mismo y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en la Gaceta Municipal no. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro no. 27 del 16 de Mayo de 2014 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha el 8 de septiembre de 2014, considera a la parcela en estudio dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA 64) Parque Bicentenario, con política principal de Aprovechamiento Sustentable.

Cabe destacar que la parcela colinda al poniente y al sur con las instalaciones del Parque Bicentenario, espacio destinado para actividades recreativas, deportivas, culturales y de convivencia social, que ofrece un servicio a nivel regional, por lo que dada su ubicación y características ambientales de relevancia, se considera viable ejercer el derecho de preferencia sobre la parcela referida, toda vez que con su adquisición podrá ser incorporada a la poligonal de las instalaciones del citado parque, para su integración con una sección de conservación de relevancia ecológica y de ser considerado necesario la superficie que cuenta con uso urbano, pueda ser adaptado para actividades compatibles con la instalaciones del parque bicentenario..."

7. El Secretario de Obras Públicas Municipales a través del oficio SOPM/5912/2015, señala que: "... una vez ubicada la superficie indicada, esta Secretaría considera necesario se adquiera la parcela, dado que es de utilidad para el Municipio de Querétaro, para el desarrollo de proyectos institucionales en beneficio de la ciudadanía".

8. Mediante oficio SAY/3455/2015, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración emitiera el dictamen de valor en caso de considerar viable ejercer el derecho de preferencia, dado lo manifestado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, la que dio contestación a través del oficio SA/DAPSI/DABI/527/2015 de fecha 1 de junio de 2015, signado por el Secretario de Administración hace del conocimiento que es interés del Municipio adquirir la superficie necesaria para la realización de diversas obras.

9. Asimismo la Secretaría del Ayuntamiento giró oficio SAY/4124/2015 a la Secretaría de Finanzas para que manifestara si existe suficiencia presupuestaria para ejercer el derecho de preferencia, la que dio contestación a través del oficio SF/3078/15, señalando que se cuenta con la suficiencia presupuestal para que el Municipio de Querétaro pueda llevar a cabo la adquisición del bien inmueble objeto del presente acuerdo.

10. De igual forma el Municipio de Querétaro, cuenta con un contrato de usufructo de tierras ejidales celebrado el 20 de agosto de 2013, con el señor José Alfredo Antonio Romero Cabello en su carácter de propietario de la parcela número 510 Z-5 P 1/2 del Ejido Santa Rosa

Jáuregui, Municipio de Querétaro, la cual tiene una superficie de 3-31-69-78 hectáreas, en términos de lo establece el artículo 45 de la Ley Agraria, que a letra dice: “Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal, o por los ejidatarios titulares, según se trata de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables”.

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la administración municipal, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II 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 opiniones de las Secretarías de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, de Obras Públicas Municipales y de Administración, considera viable ejercer el derecho de preferencia para adquirir la superficie de 03-31-69.78 Ha. del Ejido Santa Rosa Jáuregui, propiedad del ciudadano José Alfredo Antonio Romero Cabello, ya que permitirá acrecentar el equipamiento urbano de la delegación Santa Rosa Jáuregui, superficie que podrá ser incorporada a la poligonal de las instalaciones del Parque Bicentenario, con una sección de conservación de relevancia ecológica y aquella superficie que cuenta con uso urbano, pueda ser adaptado para actividades compatibles con la instalaciones del citado parque. Lo que es acorde a las estrategias contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo 2012-2015, Eje Cuarto denominado Infraestructura y Equipamiento Urbano, que establece que con respeto irrestricto a la sustentabilidad se construirán las obras que requiere el municipio, congruentes con el ritmo de su crecimiento, para fortalecer los servicios, la urbanización de espacios, la movilidad y el equipamiento urbano en las áreas prioritarias.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se faculta al Síndico, con la participación del Secretario de Administración, para que en representación del Municipio de Querétaro adquiera la Parcela 510 Z-5 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, propiedad de José Alfredo Antonio Romero Cabello, en ejercicio del derecho de preferencia, en términos de lo que establece el artículo 89 de la Ley Agraria y conforme a las opiniones emitidas por la Secretarías de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, de Obras Públicas Municipales y de Administración.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas realice el pago respectivo por la adquisición de la parcela 510 Z-5 P 1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui propiedad del ciudadano José Alfredo Antonio Romero Cabello, conforme al precio que refiera la institución de crédito que corresponda, en términos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Agraria.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Dirección General Jurídica integre el expediente técnico y realice todos los actos jurídicos y administrativos necesarios para formalizar la adquisición de una superficie de 03-31-69.78 Ha., de la parcela 510 Z-5 P 1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, misma que deberá constar en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, debiendo remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y copia a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección Municipal de Catastro, a la Secretaría de Administración y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro a través de la Dirección de Desarrollo Urbano realicen los trabajos técnicos, así como todos los actos jurídicos y administrativos necesarios para la individualización de la superficie de 03-31-69.78 Ha., de la parcela 510 Z-5 P 1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que proceda a realizar los trámites que correspondan con respecto al bien inmueble objeto del presente Acuerdo en el inventario inmobiliario 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 aprobación.

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 petición realizada por el Secretario de Administración, contador público Jaime Díaz Becerril, relativa al cambio de uso de suelo a uso de industria mediana (IM) para los predios identificados como lote 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, 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, siendo ésta la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante oficio SA/DAPSI/DABI/0534/15, el Secretario de Administración solicitó a dicha dependencia emitirá opinión técnica al respecto, 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. El Secretario de Administración, contador público Jaime Díaz Becerril, acredita la propiedad de los predios identificados como lote 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, con los instrumentos públicos siguientes:

7.1. Escritura pública número 5,856 de fecha 2 de junio de 2014, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad del predio identificado como lote 10, manzana X, fracción I.

7.2. Escritura pública número 367 de fecha 4 de febrero de 2000, pasada ante la fe del Notario Adscrito a la Notaría Pública número 9 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como lote 6, manzana XI del Parque Industrial Querétaro.

8. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1005/15 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 090/15 relativa al cambio de uso de suelo a uso de Industria Mediana (IM) para los predios identificados como Lote 6 de la Manzana XI, y Lote 10, Fracción I de la Manzana X, Del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES

1. Mediante oficio SA/DAPSI/DABI/0534/2015, el C.P. Jaime Díaz Becerril; Secretario de Administración del Municipio de Querétaro, solicita se determine el uso de suelo para los lotes 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior a fin de que los lotes referidos, puedan ser enajenados mediante licitación pública, derivado de la necesidad de contar con suficiencia presupuestal para dar cumplimiento al juicio agrario 1421/2011 del Índice del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 42, dada la resolución, mediante la cual el municipio de Querétaro debe llevar a cabo el pago por concepto de indemnización con motivo de la afectación realizada en las parcelas 115 y 128 del Ejido de Santa María Magdalena en las que se ubica el Panteón municipal y la clínica de salud en la zona de San Pedro Mártir.

El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del lote 6 de la manzana XI del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, mediante escritura 367 de fecha.

2. 4 de febrero de 2000, emitida por la Notaría número 9 de la Ciudad de San Juan del Río Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 95653/1 de fecha 30 de mayo de 2000.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 6 de la manzana XI, cuenta con una superficie de 11,239.35 m2.

3. Se acredita la propiedad del lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, mediante escritura 5,856 de fecha 2 de junio de 2004, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Real 171970/1 de fecha 4 de abril de 2005.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 10, fracción I de la manzana X, cuenta con una superficie de

48,317.19 m2

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 007/0002, se encontró que el lote 6 de la manzana XI, cuenta con uso de suelo de Industria mediana (IM), sin embargo al formar parte de las áreas transmitidas al Municipio para destinarse a equipamiento urbano, bajo la modalidad de Equipamiento Institucional.

Respecto al lote 10, fracción I de la manzana X, de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el predio cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

5. Los predios donados al municipio tienen como objeto la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes, sin embargo en los fraccionamientos de tipo industrial al tener una actividad productiva, la premisa de lugares para esparcimiento y áreas verdes se otorgan al interior de las propias industrias, las cuales cuentan con grandes espacios libres que se utilizan para mitigar las acciones propias de las empresas, por lo que no es básica las dotaciones de servicios con carácter público en los fraccionamientos de tipo industrial, en base a lo cual de considerar los predios en estudio para enajenación se propone se asignen para uso industrial, similar al del resto del fraccionamiento.

5. El fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro”, forma parte de una zona industrial que se localiza al norte de la ciudad, contando con accesibilidad al mismo a través de la carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), misma que se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, en dicho Parque Industrial se han establecido diversas empresas con actividades destinadas a la industria mediana, dada su ubicación y a la facilidad que se presenta en la zona por su conexión a través de vías de comunicación como la citada carretera Federal 57, así como la carretera Querétaro – San Miguel de Allende y su conexión con el libramiento que conecta la zona con la Autopista México – Querétaro, localizándose el Parque en un punto neurálgico del país al contar con vías de comunicación que conectan la zona centro del país con la zona norte, sur y bajío del mismo, que aunado a lo anterior y derivado del tipo de empresas ubicadas en la zona, se considera indispensable, contar con medios y elementos que garanticen la comunicación en todos los niveles en la zona.

6. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que los predios se encuentran al interior del Parque Industrial Querétaro estando los predios en el polígono ubicado al noroeste de la Carretera Federal 57, contando la zona con servicios de infraestructura como red sanitaria, hidráulica y eléctrica, en donde las vialidades al interior del fraccionamiento se desarrollan a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional a uso de Industria Mediana (IM), para los lotes 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, a fin de que la Secretaría de Administración pueda someter a enajenación mediante subasta pública la venta de los lotes en estudio.

Lo anterior al tratarse de predios ubicados al interior de un fraccionamiento de tipo industrial, el cual considera dentro de sus lotes espacios para habilitación de áreas verdes, como parte de las acciones de mitigación ambiental por la actividad que en ellos se llevan a cabo, por lo que se satisfacen los requerimientos de servicios en el fraccionamiento, con lo que no se afecta la infraestructura del propio fraccionamiento, toda vez que al encontrarse los lotes en una zona industrial desagregada de la zona urbana habitacional de la ciudad, no es prioritaria la dotación de equipamiento en la zona, la cual cuenta con un carácter netamente industrial, sin embargo se condiciona a lo siguiente:

- El H. Ayuntamiento definirá los términos del proceso de licitación, en base a los procedimientos de ley correspondientes, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes, donde los gastos generados serán por cuenta de los particulares que intervengan en la adquisición de los predios

- La Secretaría de Administración en coordinación con la Dirección de Catastro municipal, deberán realizar en caso de ser necesarios, los trabajos técnicos correspondientes, a fin de definir la superficie física de los predios, tomándose como válidos los resultados que los trabajos técnicos arrojen.”

9. 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/4200/2015 de fecha 2 de junio 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.”

10. 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 los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la solicitud de cambio de uso de suelo para los lotes 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, otorgándoles un uso de suelo de Industria Mediana a fin de que la Secretaría de Administración pueda someter a enajenación mediante subasta pública la venta de los lotes en estudio.

Lo anterior al tratarse de predios ubicados al interior de un fraccionamiento de tipo industrial, el cual considera dentro de sus lotes espacios para habilitación de áreas verdes, como parte de las acciones de mitigación ambiental por la actividad que en ellos se llevan a cabo, por lo que se satisfacen los requerimientos de servicios en el fraccionamiento, con lo que no se afecta la infraestructura del propio fraccionamiento.

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

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional a uso de Industria Mediana (IM), para los lotes 6 de la manzana XI, y lote 10, fracción I de la manzana X, del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, propiedad del Municipio de Querétaro, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 90/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Administración en coordinación con la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro, para que realicen en caso de ser necesarios, los trabajos técnicos correspondientes, a fin de definir la superficie física de los predios, tomándose como válidos los resultados que los trabajos técnicos arrojen.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la Dirección General Jurídica, protocolice el acuerdo y lo inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, debiendo remitir copia del testimonio debidamente inscrito a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría de Administración.

CUARTO. Se instruye a las Secretarías de Administración, de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, General de Gobierno Municipal a través de la Dirección General Jurídica, den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente acuerdo y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento publique el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente 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, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección General Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano y Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN SEIS FOJAS ÚTILES, EL DÍA 10 DIEZ DE JUNIO DE 2015 DOS MIL QUINCE, 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 DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 nueve de junio de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio Querétaro en el punto 3.1.3 tres punto uno punto tres del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA la modificación a la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III para el Cambio de uso de suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, Sección Quinta Fase “B” ubicado en la calle de Senda Eterna No. 332-A, del Fraccionamiento Milenio III, 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 A, C Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 8 Y 28 FRACCIONES IV Y VI DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CODIGO MUNICIPAL, 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. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado. Asimismo, el artículo 2 de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. 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.
5. 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.
6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano César Armando Cámara Contreras, relativa a “... compatibilidad del uso de suelo autorizado para el predio ubicado en la calle Senda Eterna no. 332-A en el Fraccionamiento Milenio III, el cual es 4HS, con el giro de salón de fiestas infantiles”; 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/1717/2015 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; "

7. Mediante escritura pública número 26,637 de fecha 19 de agosto de 2013, pasada ante la fe del licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de esta demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio objeto del presenta acuerdo.

8. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0922/15 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro la Opinión Técnica bajo el número de Folio 081/15 relativa a la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III para el cambio de uso de suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, sección quinta, fase "B" del Fraccionamiento Milenio III, ubicado en la calle de Senda Eterna número 332-A, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, con clave catastral 14 01 001 16 092 160 y superficie de 182.58 m2., de la cual se transcribe lo siguiente:

"ANTECEDENTES

...

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, 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 el día 22 de abril de 2008, con folio plan de desarrollo número 008/0002, se encontró que el lote en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha (H4).

4. Así mismo y de consulta a la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobada por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, se observa que el lote 197 de la manzana 21 de la Sección Quinta, Fase "B", cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S).

Conforme a los lineamientos de la citada Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III; en predios que cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios, no se considera permitido la instalación de salones de fiestas en cualquiera de sus modalidades.

5. Con fecha 18 de septiembre de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el dictamen de uso de suelo 2003-4149, en el que se autoriza como factible, ubicar en el predio en estudio 2 locales de servicios compatibles con vivienda.

6. Posteriormente, con fecha 21 de octubre de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, y considerando los lineamientos del citado instrumento de planeación urbana, dictamina como prohibido modificar el dictamen de uso de suelo DUS200304149, para ubicar un salón de fiestas infantiles con oficina administrativa y bodega para el mismo, respecto al predio en estudio.

7. De acuerdo a la información presentada por el solicitante, señala que el proyecto del salón de fiestas está considerado dos niveles, de los que la planta baja cuenta con un área de mesas, cocineta, área de sanitarios, espacio abierto, cubo de escaleras, y en la planta alta se ubica un área de oficina, bodega y baño, observando que no considera área de estacionamiento al interior del predio, por lo que no da cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento requeridos por el reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, necesarios para un adecuado desarrollo de su actividad.

8. El fraccionamiento Milenio III cuenta con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones "A" y "B", con construcciones en uno y dos niveles principalmente, sin embargo adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han autorizado diversos conjuntos habitacionales bajo régimen en condominio, tanto verticales como horizontales, considerando actividades comerciales y/o de servicios, en predios distribuidos en diversos sitios que atienden los requerimientos de los colonos, incidiendo los que tienen frente al Camino Real de Carretas, lo que ha permitido contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales en calles locales del fraccionamiento.

9. Es de destacar que la norma técnica referida, tiene como objetivo principal conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes del fraccionamiento, bajo las condiciones y densidades de población autorizadas, siendo que con la propuesta del promotor se modificarían dichas condiciones, lo que podría influir sobre lotes colindantes toda vez que en la zona, aun queda un porcentaje considerable de lotes que no han sido desarrollados.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que al interior del predio, se cuenta con una construcción, destinada para la actividad solicitada, destacando que en la zona predomina la vivienda de tipo residencial, y en algunos lotes, se

desarrollo vivienda bajo régimen condominal. Así mismo en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, contando al frente del predio con banquetas y guarnición, siendo que el arroyo vehicular se desarrolla a base de concreto estampado.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente No Viable la modificación a la norma técnica del fraccionamiento Milenio III para el cambio de uso de suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, sección quinta fase "B", del fraccionamiento Milenio III, ubicado en la calle Senda Eterna N° 332-A, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, que cuenta con clave catastral 14 01 001 16 092 160 y superficie de 182.58 m², para regularizar la construcción y el funcionamiento del salón de fiestas que se localiza en el predio.

Lo anterior dado que el predio no cuenta con condiciones de ubicación y superficie adecuadas para el uso solicitado, al ubicarse en una zona dentro del fraccionamiento en la que no son permitidas las actividades de servicio para ningún tipo de salones de fiestas y/o reuniones, que requieren de medianas concentraciones de población, por lo que es contrario a las políticas de desarrollo urbano autorizadas para el fraccionamiento, ya que contraviene a lo establecido tanto por el Plan Parcial de desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, como a la Norma Técnica para la Fase "B" del Fraccionamiento Milenio III, además de no contar con área para la dotación de cajones de estacionamiento que requieren sus usuarios, ni contar con áreas de amortiguamiento de ruido respecto a los lotes para vivienda con que colinda, lo que provocaría la ocupación de la vía pública, afectando la movilidad y vitalidad de la zona habitacional, aunado a un incremento de tráfico y contaminación auditiva que la actividad genera, por lo que el uso propuesto es contrario a los lineamientos urbanos previstos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a la Norma Técnica para la Fase "B" del Fraccionamiento Milenio III, documentos técnicos de carácter legal dirigidos a restituir paulatinamente la vitalidad habitacional de la zona, limitando las actividades comerciales y/o de servicios al interior de los desarrollos habitacionales, toda vez que su autorización modifica las características previstas para el fraccionamiento, ya que de autorizarse la modificación de uso de suelo, se tendría que dar el mismo tratamiento al resto de lotes, por lo que el propietario deberá sujetarse al uso habitacional asignado al predio."

9. 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/4046/2015 de fecha 29 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."

10. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano César Armando Cámara Contreras, respecto a "... la compatibilidad del uso de suelo autorizado para el predio ubicado en la calle Senda Eterna número 332-A en el Fraccionamiento Milenio III, el cual es 4HS, con el giro de salón de fiestas. El inmueble en comento cuenta con la clave catastral 14 01 001 16 092 160 y una superficie de terreno de 182.58 metros cuadrados, en la cual se solicita en su totalidad la compatibilidad." El peticionario acompaña, a su escrito, entre otros, recibo de pago del impuesto predial, croquis de localización y proyecto a desarrollar.

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 el solicitante, para que se le autorice la modificación a la norma técnica del Fraccionamiento Milenio II para el cambio de uso de suelo del predio identificado como lote 197 de la manzana 21, sección quinta, fase "B" del Fraccionamiento Milenio III, ubicado en la calle Senda Eterna número 332-A, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, con clave catastral 14 01 001 016 092 160 y superficie de 182.58 m², 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 Villa Cayetano Rubio, 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 008/0002, 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.

Lo anterior dado que el predio no cuenta con condiciones de ubicación y superficie adecuadas para el uso solicitado, al ubicarse en una zona dentro del fraccionamiento en la que no son permitidas las actividades de servicio para ningún tipo de salones de fiestas y/o reunio-

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 400 hab./ha. (H4) que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio 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,

ACUERDO

TRANSITORIOS

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y 134 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS

MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 81, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 11, 16 y 17 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 7, 51, 52, 54 Y 65 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 25, 28 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. 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, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en 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. De conformidad con lo que estipulado en los artículos 9 y 11 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, se podrá transmitir a título oneroso o gratuito el uso de los bienes del patrimonio municipal siempre se que incremente este o se obtenga un beneficio para la colectividad, para lo cual se requiere la aprobación de las dos terceras partes del Ayuntamiento; asimismo el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, deberá asegurarse que las enajenaciones ser realicen en las mejores condiciones técnicas, legales, económicas y financieras, como lo establece el artículo 7 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro.
5. El Comité antes citado debe realizar acciones tendientes a la racionalización de las enajenaciones, la cual tendrá por objeto analizar la información y/o documentación técnica, financiera y legal que las áreas involucradas en el ámbito de su competencia proporcionen para tal efecto, debiendo observar los principios de costo beneficio, mejor y mayor uso, de equilibrio y de realización ordenada, de igual forma el Comité realizará la subasta pública de los bienes inmuebles, previa autorización del Ayuntamiento, según el procedimiento que establece el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro.
6. Con motivo de la construcción del Panteón Municipal de San Pedro Mártir y una Clínica de Salud, se afectaron las parcelas 115 y 128 del Ejido Santa María Magdalena, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, ante la falta de pago por parte del Municipio de Querétaro, el 10 de octubre de 2011, la Magistrada Titular del Tribunal Unitario Agrario del Distrito Cuarenta y Dos, admitió escrito inicial de demanda promovida por los ciudadanos Agustín Fructuoso Ortiz, Pedro Hernández Cortés y Tomasa Cruz Ruiz, Presidente, Secretario y Tesorera del Comisariado Ejidal del Ejido "Santa María Magdalena", Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, quienes interpusieron en contra del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, juicio de restitución de tierras correspondientes a dos superficies, una de 6-93-96.19 hectáreas que integran la totalidad de la parcela ejidal número 115 del Ejido, y otra de 0-49-68.919 hectáreas de la parcela 128 del ejido, en caso de imposible restitución, el pago de la indemnización a valor comercial.
7. La Magistrada Titular del Tribunal Unitario Agrario del Distrito Cuarenta y Dos, el 27 de agosto de 2013, dicta sentencia definitiva dentro del expediente 1421/2011 del índice del citado Tribunal, en la que resuelve:

"PRIMERO.- Ha resultado procedente la acción de pago de indemnización intentada por el Comisariado Ejidal del ejido "SANTA MARÍA MAGDALENA", Municipio y Estado de Querétaro, en contra del H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, en los términos previstos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se condena al H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, al pago de la cantidad que resulte por la ocupación sin derecho de una superficie de 6-93-96.19 hectáreas que corresponden a la parcela 115 y las 00-49-68.919 hectáreas de la parcela 128, de tierras ejidales a favor del ejido "SANTA MARÍA MAGDALENA" Municipio y Estado de Querétaro, de conformidad con lo resuelto en la consideración VII y VIII de la presente resolución."
8. Mediante oficio SGG/DGJ/2579/2015, la Directora General Jurídica licenciada Erika Alejandra Sánchez Ríos, hace del conocimiento del Secretario de Finanzas, contador público Julián María Lámbarri Malo, que: "... en sesión ordinaria de fecha 21 de mayo de 2015, el Primer Tribunal Colegiado del presente Circuito, resolvió el amparo directo número 636/2014, decretando el sobreseimiento del mismo. En ese sentido, y al haber derivado el amparo de referencia del juicio agrario 1421/2011 del Tribunal Agrario del Distrito 42, en donde fue condenado el Municipio de Querétaro, al pago –por concepto de indemnización- de la cantidad que resulte del avalúo por la afectación realizada en las parcelas 115 y 128, del ejido Santa María Magdalena, en las que se ubican el panteón municipal y la clínica de salud respectivamente; es que solicito, en el orden de su competencia, realizar las gestiones necesarias con la finalidad de contemplar la cantidad

que resulte del avalúo que se practicará en ejecución de sentencia y que deberá pagar el municipio de Querétaro, una vez que adquiera firmeza la resolución decretada por el Tribunal Agrario”.

9. A través del oficio SF/3077/2015, el Secretario de Finanzas, contador público Julián María Lámbarri Malo, informa al Secretario de Administración contador público Jaime Díaz Becerril, lo siguiente: “... le comunico que de acuerdo con las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Querétaro y considerando las condiciones físicas de los predios, ésta Secretaría no cuenta con disponibilidad presupuestas para cubrir el valor de ambas parcelas y cuyo monto estimado es de \$20,000,000.00 (veinte millones de pesos 00/100 m.n.), más aún, si se considera que dicha cantidad podría incrementarse en función del avalúo que se practique en la etapa de ejecución de sentencia. En razón de lo anterior, es que se sugiere analizar la posibilidad de desincorporar algún inmueble propiedad del Municipio que no sea prioritario para su operación y con lo cual, se permita cubrir dicho compromiso”.

10. Por oficio SA/DAPSI/DABI/0531/15, signado por el Secretario de Administración contador Jaime Díaz Becerril, da contestación al similar SF/3077/2015, informando que se analizó dicha sugerencia y se encontraron dos inmuebles que podrían ser utilizados para dicho fin, siempre que así lo determine pertinente el H. Ayuntamiento, los cuales se describen a continuación:

No. EXP	UBICACIÓN	DELEGACIÓN	CLAVA-CATASTRAL	SUPERFICIE
1307	Calle la Cruz s/n, Ampliación Parque Industrial	Santa Rosa Jáuregui	140608202014006	11,239.35 m ²
1308	Calle la Cruz s/n, Ampliación Parque Industrial	Santa Rosa Jáuregui	140608202013015	48,317.19 m ²

En dicho comunicado se solicita al Secretario de Finanzas realizar la revisión de valor catastral de los predios en comento y se indique qué valor catastral actual les corresponde; en atención a ello el Secretario de Finanzas, C.P. Julián María Lámbarri Malo, dio contestación con el oficio SF/3115/2015 del que se desprende lo siguiente:

Ubicación	Clave	Valor catastral
LA CRUZ No. 0 SIN NÚMERO – FRACCIONAMIENTO PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO	140608202014006	\$5'408,991.59
LA CRUZ No. 0 -- FRACCIONAMIENTO PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO	140608202013015	\$14'351,003.63

11. Por oficio SA/DAPSI/DABI/0537/15 signado por el Secretario de Administración, Contador Público Jaime Díaz Becerril, solicita se ponga a consideración del Honorable Ayuntamiento la enajenación mediante subasta pública de los bienes inmuebles que se describen a continuación:

No. EXP	UBICACIÓN	DELEGACIÓN	CLAVA CATASTRAL	SUPERFICIE
1307	Calle la Cruz s/n, Ampliación Parque Industrial	Santa Rosa Jáuregui	140608202014006	11,239.35 m ²
1308	Calle la Cruz s/n, Ampliación Parque Industrial	Santa Rosa Jáuregui	140608202013015	48,317.19 m ²

De igual forma el Secretario de Administración, señala que el Municipio de Querétaro acredita la propiedad de dichos bienes inmuebles con los instrumentos siguientes:

- Escritura pública número 5,856 de fecha 2 de junio de 2014, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta demarcación notarial de Querétaro, mediante la cual se acredita la propiedad del bien inmueble propiedad del Municipio de Querétaro, con superficie de 48,317.19 m² identificado como lote 10, fracción I, de la Manzana X.

- Escritura pública número 367 de fecha 4 de febrero de 2000, pasada ante la fe del Notario Adscrito a la Notaría Pública número 9 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio real 95653/1 de fecha 30 de mayo de 2000, por la que se acredita la propiedad del bien inmueble con superficie de 11,239.35 m² ubicada en el lote 6, de la Manzana XI, del Parque Industrial Querétaro.

Asimismo, el C.P. Jaime Díaz Becerril, Secretario de Administración, señala que: “Lo anterior derivado de la necesidad de contar con suficiencia presupuestal para dar cumplimiento al juicio agrario 1421/2011 del índice del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 42, el Muni-

cipio de Querétaro fue condenado al pago por concepto de indemnización de la cantidad que resulte del avalúo que se practicará en la ejecución de la Sentencia, con motivo de la afectación realizada a las Parcelas 115 y 128 del Ejido Santa María Magdalena, en las que se ubica el Panteón Municipal y la Clínica de Salud; y que mediante oficio SF/3077/2015, el C.P. Julián María Lámbarri Malo, informa que no se cuenta con suficiencia presupuestal para dar cumplimiento a dicha disposición, razón por la cual se propone la enajenación de estos inmuebles.”

De la misma manera sigue manifestando el Secretario de Administración que mediante oficio SF/3115/2015, el C.P. Julián María Lámbarri Malo, informa que Catastralmente los inmuebles tienen un valor de \$5,408,991.59 y \$14,351,003.63, sin embargo se requiere la realización de los avalúos comerciales de los inmuebles propuestos en enajenación, por lo que en cuanto se tengan le serán remitidos en alcance a este oficio, con el Dictamen de Valor correspondiente.

12. Mediante oficio DACBS/897/2015, la licenciada Claudia Margarita Rodríguez Salas, Directora de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios, remitió copia simple de la Octava Sesión Extraordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, en la que consta el Criterio de Racionalización emitido respecto a la enajenación de dos predios propiedad del Municipio de Querétaro ubicados en Calle la Cruz S/N, Ampliación Parque Industrial, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con superficie uno de 11,239.35 m2 y con clave catastral 140608202014006, y otro con superficie de 48,317.19 m2 y con clave catastral 140608202013015. Lo anterior en términos de lo que establece el artículo 58 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro.

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la administración municipal, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

14. Conforme a la competencia de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, contemplada en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, dicha comisión se reunió y dictaminó viable la enajenación onerosa, mediante subasta pública, de dos predios propiedad del Municipio de Querétaro con superficie, uno de 48,317.19 m2 y clave catastral 14 06 082 02 013 015, y otro con superficie de 11,239.35 m2 y clave catastral 14 06 082 02 014 006, ubicados en el Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, toda vez que con el producto de la venta se pretende dar cumplimiento a la Sentencia emitida por la Magistrada Titular del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 42, en la que se condena al Municipio de Querétaro, al pago de la cantidad que resulte por la ocupación de una superficie de 6-93-96.19 hectáreas que corresponden a la parcela 115 y las 00-49-68.919 hectáreas de la parcela 128 del Ejido Santa María Magdalena, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, en las que se ubica el Panteón Municipal denominado San Pedro Mártir y una Clínica de Salud, ello conforme al valor que corresponda una vez desahogada la prueba pericial respectiva. Lo anterior, toda vez que en términos de lo que establece el artículo 3 en sus fracciones I y II del Reglamento del Bienes Propiedad del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio; y autorizar la enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal; en correlación con lo dispuesto en el artículo 11 de dicho Reglamento que señala que el Municipio podrá transmitir a título oneroso o gratuito el uso de los bienes del patrimonio municipal siempre que se incremente éste o se obtenga un beneficio para la colectividad; para ello el Comité de Adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios emitió criterio de racionalización respecto a la enajenación de los citados bienes inmuebles y conforme al principio de costo beneficio, se evaluó la conveniencia de la enajenación de dichos bienes, en términos de los beneficios a favor del Municipio y la sociedad Queretana, ya que con ello se formalizará, en su momento, la propiedad de los bienes inmuebles en los cuales, se ubica el Panteón Municipal denominado San Pedro Mártir y una Clínica de Salud, siendo competencia del Ayuntamiento promover el bienestar social y conforme al artículo 115, fracción III, inciso e, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio tiene a su cargo el servicio público de panteones, por lo que es de suma importancia realizar las acciones respectivas, como la enajenación de los bienes inmuebles que han quedado descritos, a efecto de dar cumplimiento a dicha resolución judicial, que si bien, el valor no ha quedado determinado, la Secretaría de Finanzas ha manifestado que no se cuenta con suficiencia presupuestal para hacer frente a dicha obligación, por lo que es preciso llevar a cabo todos los actos tendientes a observar lo que mandata la Magistrada Titular del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 42.

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

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA LA ENAJENACIÓN ONEROSA mediante subasta pública, de dos bienes inmuebles propiedad del Municipio de Querétaro identificados con claves catastrales 14 06 082 02 013 015 y 14 06 082 02 014 006 del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro.

SEGUNDO. Se desincorporan del dominio público los bienes inmuebles mencionados en el resolutivo primero del presente acuerdo.

TERCERO. Se instruye al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, realizar las bases de la convocatoria y el procedimiento de subasta pública para enajenar los bienes inmuebles objeto del presente Acuerdo, observando los principios que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Querétaro, el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro y las disposiciones normativas y reglamentarias aplicables.

CUARTO. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro, deberá tomar como base para emitir la convocatoria el valor comercial de dichos bienes inmuebles, el que no podrá ser inferior al valor catastral, conforme al dictamen de valor emitido por la Secretaría de Administración respecto de los bienes inmuebles objeto del presente acuerdo. La forma de pago será determinada por dicho Comité al momento de elaborar las bases. La venta se realizará al postor que hubiese ofertado el precio más alto, las mejores condiciones de pago y haya cumplido con todos los requisitos estipulados en las bases.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración y a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Dirección General Jurídica, para realicen los actos jurídicos y administrativos necesarios para la transmisión de los bienes objeto del presente acuerdo a favor del adjudicatario, autorizando al Síndico para que celebre el contrato respectivo.

SEXTO. El ingreso que se obtenga de la enajenación a que se refiere este acuerdo, se destinará para el pago de la cantidad que resulte en el procedimiento de ejecución de sentencia dentro del expediente 1421/2011 del índice del Tribunal Unitario Agrario del Distrito Cuarenta y dos y, en caso de existir un excedente, éste se aplicará para obras de beneficio social.

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

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno a través de la Dirección General Jurídica y a la Secretaría de Administración den 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, Dirección General Jurídica, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios, y a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

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

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

SIN TEXTO



EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO., A 29 VEINTINUEVE DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2015, DOS MIL QUINCE, EL SUSCRITO EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 71 SETENTA Y UNO DEL REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE EN MATERIA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO, AL **“CONVENIO DE COORDINACIÓN QUE CON EL OBJETO DE ESTABLECER LAS BASES PARA LA INSTRUMENTACIÓN DE LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN, EXPEDICIÓN, EJECUCIÓN, EVALUACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO”**, DE FECHA 18 DIECIOCHO DE FEBRERO DEL AÑO 2014 DOS MIL CATORCE, Y AL CONTENIDO DE LAS SESIONES ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DEL ÓRGANO TÉCNICO DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DE FECHAS 21 VEINTIUNO Y 28 VEINTIOCHO DE ENERO DE 2015 RESPECTIVAMENTE, ASÍ COMO A LA SESIÓN ORDINARIA DEL ÓRGANO EJECUTIVO DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DE FECHA 30 TREINTA DE MARZO DEL AÑO 2015 DOS MIL QUINCE, PROCEDO A EMITIR EL REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

I.- El día 30 treinta de agosto de 2011 dos mil once, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Estado de Querétaro y el Municipio de Querétaro, suscribieron un Convenio de Coordinación con el objeto de establecer las bases para la instrumentación del proceso tendiente a la formulación, aprobación, expedición, ejecución, evaluación y modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

II.- En razón del Convenio a que se refiere el punto I uno que antecede, el día 13 trece de octubre de 2011 dos mil once, se llevó a cabo la Primera Sesión del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en donde se instaló formalmente el Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo **“EL COMITÉ”**.

III.- El día 9 nueve de mayo de 2012 dos mil doce, **“EL COMITÉ”** en Sesión de su Órgano Ejecutivo, firmó las Reglas de Operación de **“EL COMITÉ”**, como un documento regulador de su integración, estructura y funcionamiento.

IV.- El día 31 treinta y uno de agosto de 2012 dos mil doce, en la Sesión correspondiente, el Órgano Ejecutivo de **“EL COMITÉ”**, presentó la propuesta del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo **“EL PROGRAMA”**.

V.- En razón del cambio de administración municipal, el día 27 veintisiete de junio de 2013 dos mil trece, se reinstala **“EL COMITÉ”**, con la estructura prevista en su acta de instalación a que se refiere el punto II dos que antecede.

En el punto **“VI. GENERALES”** del Acta de mérito, se establece textualmente lo siguiente:

“... En concordancia con lo establecido en el apartado III de la presente Acta, respecto a la estructura del Órgano Ejecutivo y sin menoscabo del derecho que asiste a los tres órdenes de gobierno, podrán llevar a cabo un análisis para identificar a otros representantes que se decida deban integrarse como miembros permanente de este Órgano en fecha posterior. Para impulsar y formalizar las funciones del comité, los miembros del órgano ejecutivo, manifiestan que elaborarán, expedirán o actualizarán el Reglamento Interno de este Comité.”

VI.- El día 18 dieciocho de febrero del año 2014 dos mil catorce, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Estado de Querétaro y el Municipio de Querétaro, suscribieron el **“Convenio de Coordinación que con el objeto de establecer las bases para la instrumentación de la formulación, aprobación, expedición, ejecución, evaluación y modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro”** (en lo sucesivo **“EL CONVENIO”**), mismo que en sus cláusulas sexta y séptima establecen a la letra lo siguiente:



“... SEXTA.- “DE LA INSTANCIA DE COORDINACIÓN ENTRE “LAS PARTES”.

Para la realización de las acciones y los procedimientos objeto del presente Convenio, así como para el seguimiento y evaluación de “EL PROGRAMA”, “LAS PARTES” convienen, en el ámbito de sus competencias, en desarrollar acciones tendientes a conformar el Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo “EL COMITÉ”, que deberá instalarse en un plazo no mayor a los 45 días naturales posteriores a la firma del presente Convenio.

Los mecanismos y procedimientos para el funcionamiento de “EL COMITÉ”, se sujetarán a lo dispuesto por el Reglamento Interior que al efecto se emita, el cual deberá formularse en un plazo no mayor a 45 días naturales, contados a partir de la instalación de “EL COMITÉ”, el cual deberá incluir mecanismos equitativos y transparentes que promuevan la participación de sus integrantes.

SÉPTIMA. DE LA INTEGRACIÓN DE “EL COMITÉ”.

Deberá estar integrado por representantes de los tres órdenes de gobierno, de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, de los sectores social, privado y académico quienes serán miembros permanentes de esta instancia de planeación, asimismo se podrán considerar miembros invitados.

La integración y desempeño de las funciones de los miembros de “EL COMITÉ”, estará sujeto a lo dispuesto por el Reglamento Interno, que para el efecto emita “EL MUNICIPIO” a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, el cual deberá incluir mecanismos equitativos y transparentes que promuevan la participación de sus integrantes.”

VII.- El día 2 dos de abril de 2014 dos mil catorce, en Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité, se ratifica el contenido del Acta de Reinstalación de **“EL COMITÉ”**, presentan al proceso de elaboración de **“EL PROGRAMA”** y lo validan.

VIII.- El día 21 veintiuno de enero de 2015 dos mil quince, en Sesión Ordinaria del Órgano Técnico de **“EL COMITÉ”**, entre otros asuntos, se discutió una primera versión del proyecto de Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico.

IX.- El día 28 veintiocho de enero de 2015 dos mil quince, en Sesión Extraordinaria del Órgano Técnico de **“EL COMITÉ”**, se discute, modifica y aprueba la versión final del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico, estipulándose que sea turnada al Órgano Ejecutivo para que sea formulado debidamente, y posteriormente emitido por el Municipio de Querétaro a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

X.- El día 30 treinta de marzo de 2015 dos mil quince, en Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo de **“EL COMITÉ”**, se ratificaron los actos y contenido de las actas anteriores; se modificó la estructura y división de **“EL COMITÉ”**; se dejó sin efecto las Reglas de Operación de **“EL COMITÉ”** y se formuló el Reglamento Interno del mismo.

Dentro de esta Sesión, en el desahogo del punto cuarto del Orden del Día, se estableció lo siguiente:

*“... Es por lo anteriormente expuesto y en virtud de que **“EL COMITÉ”** es el encargado de dar seguimiento al cumplimiento de **“EL CONVENIO”** de conformidad con lo estipulado en sus cláusulas primera y novena, así como al artículo 71 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Ordenamiento Ecológico, es que en este acto **“EL ÓRGANO EJECUTIVO”** procede a formular su Reglamento Interior, el cual fue elaborado a nivel de proyecto por **“EL ÓRGANO TÉCNICO”** con lo cual se acredita que el contenido del Reglamento Interior es producto de **“EL COMITÉ”** a través de sus dos órganos, tomando en cuenta además lo siguiente:*

a. Los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, con fundamento en la normatividad aplicable y con la autorización de las instancias u órganos correspondientes, suscribieron **“EL CONVENIO”**, con el objeto de realizar acciones y conjuntar recursos tendientes a la planificación del territorio en función de la conservación del patrimonio natural, de los medios de transformación de los recursos naturales, y de los costos y beneficios que éstos aportan a la sociedad en su conjunto.

b. Que son **“LAS PARTES”** las que acuerdan en las cláusulas sexta y séptima de **“EL CONVENIO”**, la competencia, el mecanismo y los plazos para la formulación y emisión del Reglamento Interior de **“EL COMITÉ”**, siendo éstos los siguientes:



El Reglamento Interior de “EL COMITÉ” será formulado en un plazo no mayor a 45 días naturales, contados a partir de la instalación de “EL COMITÉ” y será emitido por el Municipio de Querétaro a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

*Al respecto es importante señalar que la cláusula vigésima tercera de “EL CONVENIO” estipula que éste puede ser modificado durante su vigencia, de común acuerdo entre “LAS PARTES” a través de “EL COMITÉ”; siendo este el caso de que el plazo para la formulación del Reglamento Interior se encuentra rebasado al haber sido instalado “EL COMITÉ” desde una fecha muy anterior siquiera a la fecha de suscripción de “EL CONVENIO”, es que “LAS PARTES” a través de este “COMITÉ” determinan en modificar el plazo de formulación del Reglamento Interior, para que sea **EN ESTA SESIÓN Y CON ESTA FECHA** en donde se formule.*

*c. Ahora bien, al ser “LAS PARTES” las que acuerdan que la autoridad competente para la **emisión** del Reglamento Interior de “EL COMITÉ” es el Municipio de Querétaro a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, y al no tratarse dicho Reglamento de una serie de disposiciones de observancia general y por consiguiente no estar dentro del supuesto de la facultad reglamentaria conferida de manera exclusiva a los ayuntamientos según lo dispuesto por el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; sino de una colección ordenada de reglas para el funcionamiento de “EL COMITÉ”, se procede a **formular** el contenido del multicitado reglamento en los términos de la legislación y reglamentación aplicable, así como al texto de “EL CONVENIO”, de la siguiente manera: ...”*

CONSIDERANDOS

PRIMERO: El artículo 71 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Ordenamiento Ecológico, establece textualmente lo siguiente: “... La Secretaría promoverá que cada **comité elabore su reglamento interior**, en el cual se establecerán los mecanismos y procedimientos para su funcionamiento.”

De acuerdo a lo anterior, “EL COMITÉ” por disposición de ley, es el competente para elaborar su Reglamento Interior.

SEGUNDO: Según lo dispuesto por las cláusulas primera y novena de “EL CONVENIO”, “EL COMITÉ” en su conjunto **es el encargado de dar seguimiento al cumplimiento de “EL CONVENIO”** y funcionalmente se divide para su funcionamiento en dos órganos: el técnico y el ejecutivo.

TERCERO: Las partes que suscribieron “EL CONVENIO” **son las que acuerdan en las cláusulas sexta y séptima, la competencia, el mecanismo y los plazos para la formulación y emisión del Reglamento Interior de “EL COMITÉ”**, de la siguiente manera:

El Reglamento Interior de “EL COMITÉ” será formulado en un plazo no mayor a 45 días naturales, contados a partir de la instalación de “EL COMITÉ” y **será emitido por el Municipio de Querétaro a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.**

El plazo a que se refiere el párrafo que antecede fue modificado según lo dispuesto en el desahogo del cuarto punto del Orden del Día de la Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo de “EL COMITÉ”, de fecha 30 treinta de marzo de 2015 dos mil quince.

CUARTO: En un trabajo conjunto tal y como se describe en los antecedentes VIII, IX y X del presente acto; los dos órganos de “EL COMITÉ” en sesiones de fechas 21 veintiuno y 28 veintiocho de enero; y 30 treinta de marzo, todas ellas del año 2015 dos mil quince, **formularon** el contenido del Reglamento Interior de “EL COMITÉ”.

QUINTO: Una vez formulado el reglamento y al ser **las partes** las que acuerdan que la autoridad competente para la **emisión** del Reglamento Interior de “EL COMITÉ” es el Municipio de Querétaro a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, y al no tratarse dicho reglamento de una serie de disposiciones de observancia general y por consiguiente no estar dentro del supuesto de la facultad reglamentaria conferida de manera exclusiva a los ayuntamientos según lo dispuesto por el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; sino de una colección ordenada de reglas para el funcionamiento de “EL COMITÉ”, éste es el competente por disposición de ley y en cumplimiento a “EL CONVENIO” en **formular** el contenido del multicitado reglamento en los términos de la legislación y reglamentación aplicable; y el Municipio de Querétaro a través de la Secretaría a mi cargo, **la encargada de emitir el mismo.**



En virtud de lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, es que mediante este acto se emite el:

REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. El presente reglamento tiene como objeto regular la integración, estructura, atribuciones y funcionamiento del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, a efecto de que éste cuente con mecanismos equitativos y transparentes que promuevan la participación de sus integrantes.

ARTÍCULO 2. El presente reglamento es de observancia obligatoria para el Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, órganos y grupos de trabajo en los que se estructure o se deriven del mismo.

ARTÍCULO 3. Para los efectos del presente reglamento, se entiende por:

I. Bitácora Ambiental: Registro, evaluación y seguimiento continuo, permanente y sistemático del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

II. Comité: Al Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

III. Convenio de Coordinación: Acto jurídico suscrito el día 18 dieciocho de febrero del año 2014 dos mil catorce, entre la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y el Municipio de Querétaro, con el objeto de establecer las bases para la instrumentación de la formulación, aprobación, expedición, ejecución, evaluación y modificación conjunta del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

IV. El Municipio: Municipio de Querétaro.

V. Las Partes. La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y el Municipio de Querétaro, quienes suscribieron el Convenio de Coordinación.

VI. Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro: Es el instrumento de política ambiental formulado y expedido por el Municipio de Querétaro de conformidad con lo previsto en el artículo 8 fracción VIII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

VII. Órgano Ejecutivo: Al Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

VIII. Órgano Técnico: Al Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

IX. Prestador de Servicios Ambientales: Cualquier persona física o moral que esté registrada en el Registro de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, o en el Registro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

X. Programa: Al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

XI. Proceso de Ordenamiento Ecológico Local: Lo componen el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y la Bitácora Ambiental.

XII. SEDATU: La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

XIII. SEDESU: La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.



XIV. SEDESUM: La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

XV. SEMARNAT: La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CAPITULO II

DEL OBJETO, ESTRUCTURA Y FUNCIONES DEL COMITÉ

ARTÍCULO 4. El Comité es una instancia de coordinación entre la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y el Municipio de Querétaro, conformado con el objeto de instrumentar y dar seguimiento al proceso de ordenamiento ecológico del Municipio de Querétaro, tal y como lo establece el Convenio de Coordinación.

ARTÍCULO 5. Para su funcionamiento el Comité se dividirá en dos órganos:

I. El Órgano Ejecutivo será responsable de la toma de decisiones relativas a la instrumentación de las acciones, procedimientos y estrategias tendientes a la formulación, evaluación, modificación, aprobación y expedición del Programa.

II. El Órgano Técnico será responsable de la revisión, validación o, en su caso, de la realización de los estudios y los demás insumos técnicos que se requieran en el Programa.

ARTÍCULO 6. Las atribuciones del Comité serán las siguientes y se ejercerán a través de los Órganos Ejecutivo y Técnico de acuerdo a su competencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 y 20 del presente Reglamento:

I.- Fomentar la articulación del Programa con el Programa de Ordenamiento Ecológico General del territorio;

II.- Verificar que en los procesos de ordenamiento ecológico, se observe lo relativo al Proceso de Ordenamiento Ecológico que prevé el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Ordenamiento Ecológico;

III.- Verificar que los resultados del proceso de ordenamiento ecológico se inscriban en la Bitácora Ambiental, cuando cumplan con los requerimientos que se establezcan en el Subsistema Nacional de Información;

IV.- Sugerir la modificación de los planes, los programas y las acciones sectoriales en el área de estudio y la suscripción de los convenios necesarios a través de las autoridades competentes para ello de cada una de las Partes;

V.- Elaborar, modificar y aprobar su Reglamento Interior, donde se establezca su organización y funcionamiento;

VI.- Verificar el cumplimiento del Reglamento Interior;

VII.- Promover la participación de todos los actores sociales vinculados con el uso y aprovechamiento del área a ordenar;

VIII.- Incluir los intereses y las necesidades sectoriales en el proceso de planeación;

IX.- Lograr la congruencia de planes, programas y acciones sectoriales en el área de estudio;

X.- Establecer mecanismos de diálogo y concertación para legitimar el Programa y propiciar negociaciones ecuanímes y serenas, que permitan el análisis y la solución de conflictos ambientales en el área de estudio;

XI.- Evaluar la efectividad y la congruencia del Ordenamiento Ecológico y, en su caso proponer su actualización.

XII.- Reunirse por lo menos una vez cada dos años, a partir de la fecha de publicación del Programa, con el objeto de revisar y evaluar si es necesario realizar modificaciones o adecuaciones al mismo.



MUNICIPIO DE
QUERÉTARO

SECRETARÍA DE
DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

XIII.- Evaluar las solicitudes ciudadanas de modificación del Programa en los términos del presente Reglamento.

XIV.- Modificar de común acuerdo entre Las Partes, el contenido del Convenio de Coordinación durante su vigencia.

Las modificaciones deberán constar por escrito y estar debidamente firmadas por los representantes de las partes conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, así como registrarse en la Bitácora Ambiental y surtirán sus efectos a partir de la fecha que se acuerde.

XV.- Formular e integrar un Plan de Trabajo con relación al Proceso de Ordenamiento Ecológico Local, de conformidad con el artículo 38 fracción VI del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Ordenamiento Ecológico, que deberá incluir entre otros rubros:

a) Los objetivos y metas que se pretendan alcanzar; b) La revisión del marco jurídico aplicable para la instrumentación del programa de ordenamiento ecológico regional; c) El cronograma de las actividades a realizar; d) Los órganos que llevarán a cabo las acciones que resulten de los convenios de coordinación, incluyendo los de evaluación; e) Las bases para identificar los recursos materiales y financieros, y demás necesarios para la realización de las acciones previstas, así como los responsables de facilitarlos y, en su caso, aportarlos; y f) Los mecanismos para incorporar a la Bitácora Ambiental los resultados de la evaluación del proceso de ordenamiento ecológico.

XVI.- Identificar los estudios, proyectos y programas existentes en la región, que deberán ser considerados en la revisión y evaluación de el Programa.

XVII.- Gestionar ante las instancias responsable los estudios específicos que llegarán a requerirse durante el proceso.

XVIII.- Fomentar la congruencia de los planes, programas y acciones sectoriales en el Estado de Querétaro.

XIX.- Realizar las demás acciones necesarias en el ámbito de su competencia, para el cumplimiento de los objetos del Convenio de Coordinación; y

XX.- Las demás que la normatividad aplicable establezca.

ARTICULO 7. A fin de que los integrantes del Comité puedan realizar adecuadamente sus funciones, deben cuando menos:

I. Conocer y tener posibilidad de aportar información sobre las necesidades, los intereses, el estado de desarrollo y los planes de crecimiento del sector al que representa;

II. Contar con legitimidad y autoridad para hablar en nombre de su sector;

III. Conocer el área de estudio;

IV. Mantener comunicación permanente con los demás miembros del sector para informarles sobre las actividades y acuerdos del Comité.

V. Disponer de tiempo para asistir a todas las sesiones del Órgano del Comité al que pertenezca.

CAPITULO III
DEL ÓRGANO EJECUTIVO DEL COMITÉ

ARTÍCULO 8. El Órgano Ejecutivo del Comité, estará integrado por miembros permanentes e invitados.

a) Serán miembros permanentes los siguientes:

I. Delegado Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

II. Delegado Federal de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

III. Secretario de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.



IV. Presidente Municipal del Municipio de Querétaro, quien fungirá como Presidente del Órgano Ejecutivo.

V. Regidor y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro

VI. Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, quien fungirá como Secretario del Órgano Ejecutivo.

VII. Coordinador General del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal.

VIII. El Presidente del Órgano Técnico.

IX. Un representante de la sociedad civil organizada: De conformidad con el segundo párrafo de la fracción I de la cláusula octava del Convenio de Coordinación, será convocado por las Partes. El representante de la sociedad civil organizada tiene derecho a voz sin voto.

b) Serán miembros invitados: Todos aquellos que el Secretario del Órgano Ejecutivo considere adecuado que participen en las sesiones de dicho órgano, por el interés que han mostrado, por su área de conocimiento y por la experiencia que puedan aportar.

ARTÍCULO 9. Los miembros permanentes del Órgano Ejecutivo podrán nombrar a un suplente, quien deberá tener cargo de Director, equivalente o superior, y cuyas funciones deberán ser acordes al objeto del Órgano y a la dependencia concreta que representan. Cuando alguno de los miembros permanentes de este Órgano no pueda asistir a alguna sesión, deberá informar al Secretario la asistencia de su suplente al menos con dos días hábiles de anticipación.

ARTÍCULO 10. Todos los miembros permanentes del Órgano Ejecutivo tendrán derecho a voz y voto en las sesiones del mismo.

Los miembros invitados únicamente tendrán derecho a voz.

Los miembros invitados acudirán a las sesiones del Órgano Ejecutivo por invitación que por escrito le haga llegar el Secretario de dicho órgano de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.

ARTÍCULO 11. El Órgano Ejecutivo tendrá las siguientes funciones:

- I. Conformar la agenda ambiental a partir de la identificación de los conflictos ambientales locales que deban ser considerados en el Programa, en términos del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Ordenamiento Ecológico;
- II. Formular y ejecutar un Plan de Trabajo, conforme a las previsiones contenidas en el Artículo 38 fracción VI del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Ordenamiento Ecológico;
- III. Tomar decisiones en el proceso;
- IV. Coordinar acciones, asignar recursos financieros, verificar el avance del proceso y el cumplimiento de los objetivos;
- V. Fomentar fuentes de financiamiento para impulsar la ejecución de los lineamientos, políticas, estrategias y criterios de regulación ecológica derivados del Programa;
- VI. Establecer los criterios para asignar prioridad y prelación a los planes, estudios, evaluaciones, acciones, programas, proyectos y obras que se deriven del Ordenamiento Ecológico;
- VII. Proponer a través del Secretario del Órgano Ejecutivo, los mecanismos para el cálculo de pagos de derechos por modificaciones al Programa y asignación de los recursos generados para impulsar la ejecución de los lineamientos, políticas, estrategias y criterios de regulación ecológica derivados del Programa tales como los pagos por servicios ambientales.



- VIII. Promover que los intereses de los sectores involucrados en el Comité se reflejen en el Programa;
- IX. Instituir los mecanismos que promuevan la participación social corresponsable en el Programa;
- X. Verificar que durante la elaboración, modificación o instrumentación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se cumpla con lo establecido en el Capítulo Segundo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Ordenamiento Ecológico,
- XI. Impulsar la congruencia de planes, programas y acciones con el Ordenamiento Ecológico;
- XII. Promover mediante acciones concretas la congruencia de los planes, programas y acciones sectoriales con los lineamientos, políticas, estrategias y criterios de regulación ecológica del Programa;
- XIII. Solicitar al Órgano Técnico la realización o revisión de los estudios, análisis y entrega o generación de información necesaria para la toma de decisiones en el Programa;
- XIV. Nombrar o remover a los integrantes del Órgano Técnico en los términos del Presente Reglamento;
- XV. Establecer los mecanismos de consulta pública y analizar sus resultados con apoyo del Órgano Técnico;
- XVI. Dar seguimiento a la ejecución del Programa de Ordenamiento Ecológico;
- XVII. Analizar y garantizar la congruencia y compatibilidad de los proyectos de obra pública, así como las actividades con incidencia territorial, en el ámbito de su competencia, con los lineamientos ecológicos y las estrategias del Programa;
- XVIII. Autorizar cualquier proyecto de modificación del Programa previa validación del Órgano Técnico y en los términos del presente Reglamento y la normatividad vigente aplicable.
- XIX. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento del objeto del Comité.

ARTÍCULO 12. Corresponde al Presidente del Órgano Ejecutivo del Comité:

- I. Presidir las reuniones del Órgano Ejecutivo;
- II. Representar al Comité en asuntos relacionados con las funciones del mismo, ante autoridades o particulares que lo soliciten;
- III. Vigilar la realización de los acuerdos;
- IV. Emitir voto de calidad en las sesiones;
- V. Las demás funciones que le encomiende el Órgano Ejecutivo para garantizar su adecuado funcionamiento.

ARTÍCULO 13. Corresponde al Secretario del Órgano Ejecutivo:

- I. Presidir la Sesión en ausencia del Presidente;
- II. Formular y emitir la orden del día de las sesiones;
- III. Pasar lista de asistencia y determinar el quórum legal;
- IV. Convocar a los miembros permanentes e invitados del Órgano Ejecutivo a las sesiones ordinarias y extraordinarias de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.



- V. Estar presente en todas las sesiones del Órgano Ejecutivo, dirigir y moderar los debates durante las sesiones;
- VI. Levantar las actas de las sesiones y recabar las firmas correspondientes;
- VII. Dar seguimiento a los acuerdos que se adopten e informar del avance en su cumplimiento;
- VIII. Someter ante las autoridades correspondientes los acuerdos alcanzados por el Órgano Ejecutivo;
- IX. Tener a su cargo el archivo documental del Órgano Ejecutivo el cual incluya las listas de asistencia, órdenes del día, minutas, documentos aprobados y en general todos aquellos textos vinculados con el funcionamiento y resultados de las tareas.
- X. Las demás funciones que le encomiende el Presidente del Órgano Ejecutivo para garantizar su adecuado funcionamiento.

ARTÍCULO 14. Son funciones de los miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité:

- I. Proporcionar la información de su competencia para llevar a cabo el Programa;
- II. Emitir de manera clara y concisa sus sugerencias, comentarios y/o propuestas sobre los temas del orden del día;
- III. Participar en las sesiones conforme a las disposiciones del presente Reglamento;
- IV. Proponer al Secretario los temas a incluir en el orden del día, en un plazo no menor a 5 días hábiles previos a la fecha de sesión ordinaria correspondiente;
- V. Proponer al Secretario, en caso de ser necesario, la realización de las sesiones extraordinarias que se requieran para atender de manera eficiente los asuntos de la competencia del Órgano;
- VI. Revisar y aprobar las actas resultantes de cada sesión;
- VII. Informar por lo menos con 2 dos días hábiles de anticipación al Secretario del Órgano Ejecutivo, la asistencia de su suplente, el cual deberá estar directamente relacionado con el sector que representa.

ARTÍCULO 15. Son funciones de los miembros invitados del Órgano Ejecutivo del Comité:

- I. Proporcionar la información de su competencia;
- II. Emitir de manera clara y concisa sus sugerencias, comentarios, propuestas o dudas sobre los temas de su competencia;
- III. Participar en las sesiones conforme a las disposiciones del presente Reglamento.

ARTÍCULO 16. El Secretario del Órgano Ejecutivo, en coordinación con los miembros permanentes, en el ámbito de su competencia, deberá:

- I. Realizar las gestiones necesarias para crear y mantener actualizada la bitácora ambiental del Programa, definiendo criterios y mecanismos para incorporar los resultados de la evaluación;
- II. Evaluar en el ámbito de su competencia el desempeño de las políticas ambientales a partir de los indicadores ambientales del Programa;
- III. Establecer las bases, criterios y mecanismos a que se sujetará los procesos de consulta pública de la modificación o actualización del Programa y analizar los resultados, presentando las razones técnicas o jurídicas que sirvan para valorar las propuestas o los resultados de las consultas. Así mismo, participarán en la presentación de las propuestas resultantes de la consulta pública al Comité, para que sea evaluada su pertinencia;



- IV. Difundir los avances y resultados del Programa, con el propósito de lograr la participación corresponsable de la sociedad dentro de la Entidad Federativa y el Municipio;
- V. Promover y vigilar que las concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, factibilidades ambientales, dictámenes y resoluciones que se otorguen dentro del ámbito de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, sean compatibles con los lineamientos y estrategias ecológicas del Programa, para lo cual cada uno de los representantes de los tres órdenes de gobierno le harán llegar la información correspondiente;
- VI. Precisar el lugar donde se podrá consultar toda la información referente al Programa, tanto en versión digital como impresa.

CAPITULO IV DEL ÓRGANO TÉCNICO DEL COMITÉ

ARTÍCULO 17. El Órgano Técnico del Comité estará integrado por miembros permanentes e invitados.

a) Serán miembros permanentes los siguientes:

- I. Un representante de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- II. Un representante de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
- III. Un representante de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas.
- IV. Un representante de la Comisión Nacional del Agua.
- V. Un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro.
- VI. Un representante de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
- VII. Un representante de la Comisión Estatal de Aguas.
- VIII. Un representante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro.
- IX. Director General de Desarrollo Urbano y Ecología de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro; quien fungirá como Presidente del Órgano Técnico del Comité.
- X. Director de Ecología Municipal; quien fungirá como Secretario del Órgano Técnico del Comité.
- XI. Director de Desarrollo Urbano Municipal.
- XII. Director de Proyectos Urbanos Municipal.
- XIII. Director General del Instituto Municipal de Planeación.
- XIV. Presidente del Consejo Temático de Medio Ambiente Sostenido del Sistema Municipal de Participación Social del Municipio de Querétaro, como representante del sector social.
- XV. Director de Desarrollo Agropecuario del Municipio de Querétaro, como representante del sector productivo.
- XVI. Representante de la Universidad Autónoma de Querétaro, como representante del sector académico.
- XVII. El Presidente o un representante de la Cámara Nacional de Vivienda, como representante del sector privado.

b) Serán miembros invitados: Todos aquellos que el Presidente del Órgano Técnico considere adecuado que participen en las sesiones de dicho órgano, por el interés que han mostrado, por su área de conocimiento y por la experiencia que puedan aportar.



ARTÍCULO 18. Los miembros permanentes del Órgano Técnico podrán nombrar a un suplente, quien deberá tener cargo de Director, Coordinador o Jefe de Departamento, y cuyas funciones deberán ser acordes al objeto del Órgano y a la dependencia concreta que representan. Cuando alguno de los miembros permanentes de este Órgano no pueda asistir a alguna sesión, deberá informar al Presidente la asistencia de su suplente al menos con dos días hábiles de anticipación.

ARTÍCULO 19. Todos los miembros permanentes del Órgano Técnico tendrán derecho a voz y voto en las sesiones del mismo.

Los miembros invitados únicamente tendrán derecho a voz.

Los miembros invitados acudirán a las sesiones del Órgano Técnico por invitación que por escrito le haga llegar el Presidente de dicho órgano de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.

ARTÍCULO 20. El Órgano Técnico tendrá las siguientes funciones:

- I. En el ámbito de su competencia, evaluar el cumplimiento de lo establecido en el Capítulo Segundo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente en materia de Ordenamiento Ecológico;
- II. Participar en la creación, mantenimiento y actualización de la bitácora ambiental y vigilar que toda la información referente al proceso de instrumentación del Programa se inscriba en la bitácora ambiental;
- III. Verificar y fomentar la congruencia y articulación del Programa con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente aplicable dentro del área de estudio.
- IV. Establecer las bases para la delimitación de la extensión territorial que deberá considerarse como área de estudio para el Programa;
- V. Gestionar, consultar o requerir ante las instancias correspondientes, la información necesaria o en su caso la realización de los estudios específicos que se requieran para la correcta formulación, aprobación, expedición, ejecución, evaluación y modificación del Programa;
- VI. Definir las necesidades de nueva información, consultar a especialistas y evaluar la utilidad y calidad de las investigaciones;
- VII. Presentar al Órgano Ejecutivo la información técnica y científica que apoye la toma de decisiones;
- VIII. Proponer lineamientos y estrategias ecológicas que maximicen el consenso y minimicen los conflictos ambientales en la región;
- IX. Establecer los indicadores que permitirán la evaluación de la efectividad y el cumplimiento de las estrategias ecológicas del Programa;
- X. Evaluar los posibles escenarios que permitan alcanzar el consenso en el patrón de ocupación del territorio en la región;
- XI. Presentar una propuesta única del modelo del Programa, así como las estrategias y lineamientos ecológicos aplicables al mismo;
- XII. Validar los indicadores de evaluación de la implementación del Programa.
- XIII. Aportar los elementos técnicos necesarios para la evaluación y, en su caso, actualización del Programa en los términos que se establecen en el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de ordenamiento ecológico y en la normatividad vigente aplicable;
- XIV. Evaluar que los estudios técnicos, programas y proyectos derivados de la instrumentación del Programa se apeguen a los lineamientos y estándares establecidos por la Secretaría de Medio



Ambiente y Recursos Naturales para ser incorporados al Subsistema de Información de Ordenamiento Ecológico;

- XV. Analizar las solicitudes de modificación puntual del Programa solicitadas por particulares para delimitaciones territoriales específicas, solicitar los estudios o información técnica necesaria para la adecuada evaluación de las solicitudes y emitir un dictamen técnico de modificación puntual, que de visto bueno a la solicitud, determinando condicionantes, acciones de mitigación requeridas y pagos de derechos correspondientes o en su caso determine la solicitud como no viable.
- XVI. Las demás necesarias para cumplir con lo señalado por el artículo 5, fracción II del presente Reglamento.

ARTÍCULO 21. Corresponde al Presidente del Órgano Técnico del Comité:

- I. Presidir las reuniones del Órgano Técnico;
- II. Convocar a los miembros permanentes e invitados del Órgano Técnico a las sesiones ordinarias y extraordinarias de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.
- III. Vigilar la realización de los acuerdos;
- IV. Emitir voto de calidad en las sesiones;
- V. Someter ante el Órgano Ejecutivo los acuerdos alcanzados por el Órgano Técnico;
- VI. Las demás funciones que le encomiende el Órgano Técnico para garantizar su adecuado funcionamiento.

ARTÍCULO 22. Corresponde al Secretario del Órgano Técnico:

- I. Desahogar las reuniones del Órgano Técnico;
- II. Pasar lista de asistencia y determinar el quórum legal;
- III. Estar presente en todas las sesiones del Órgano Técnico, dirigir y moderar los debates durante las sesiones;
- IV. Levantar las actas de las sesiones y recabar las firmas correspondientes;
- V. Dar seguimiento a los acuerdos que se adopten e informar del avance en su cumplimiento;
- VI. Tener a su cargo el archivo documental del Órgano Técnico el cual incluya las listas de asistencia, órdenes del día, minutas, documentos aprobados y en general todos aquellos textos vinculados con el funcionamiento y resultados de las tareas.
- VII. Las demás funciones que le encomiende el Presidente del Órgano Técnico para garantizar su adecuado funcionamiento.

ARTÍCULO 23. Son funciones de los miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité:

- I. Proporcionar la información de su competencia;
- II. Emitir de manera clara y concisa sus sugerencias, comentarios y/o propuestas sobre los temas del orden del día;
- II. Participar en las sesiones conforme a las disposiciones del presente Reglamento;
- III. Proponer al Presidente los temas a incluir en el orden del día, en un plazo no menor a 5 días hábiles previos a la fecha de sesión ordinaria correspondiente;



IV. Proponer al Presidente, en caso de ser necesario, la realización de las sesiones extraordinarias que se requieran para atender de manera eficiente los asuntos de la competencia del Órgano;

V. Revisar y aprobar las actas resultantes de cada sesión;

VI. Informar por lo menos con 2 dos días hábiles de anticipación al Presidente del Órgano Técnico, la asistencia de su suplente, el cual deberá estar directamente relacionado con el sector que representa.

ARTÍCULO 24. Son funciones de los miembros invitados del Órgano Técnico del Comité:

- I. Proporcionar la información de su competencia;
- II. Emitir de manera clara y concisa sus sugerencias, comentarios y/o propuestas sobre los temas de su competencia;
- III. Participar en las sesiones conforme a las disposiciones del presente Reglamento.

CAPITULO V DE LOS GRUPOS DE TRABAJO

ARTÍCULO 25. El Órgano Técnico podrá acordar la integración de grupos de trabajo por sector o competencia con el propósito de analizar los asuntos que les sean asignados. Los grupos de trabajo serán definidos por el Presidente del Órgano Técnico.

ARTÍCULO 26. El Secretario del Órgano Técnico será responsable de proporcionar al grupo de trabajo toda la información necesaria para que estudie el asunto encomendado y formule el análisis técnico correspondiente.

ARTÍCULO 27. La formulación del análisis técnico deberá incluir la referencia al asunto estudiado, el número y la fecha de las reuniones del grupo de trabajo, el fundamento jurídico y la motivación técnica que da origen a su formulación por los miembros del grupo. Este análisis técnico será dado a conocer al Órgano Técnico por conducto de su Presidente.

CAPITULO VI DE LAS SESIONES DE LOS ÓRGANOS EJECUTIVO Y TÉCNICO

ARTÍCULO 28. Para atender los asuntos de su competencia los órganos celebrarán sesiones, mismas que podrán tener el carácter de ordinarias o extraordinarias.

ARTÍCULO 29. Las sesiones ordinarias del Órgano Ejecutivo se celebrarán cuando menos dos veces al año, de conformidad con el calendario de sesiones que emita el propio Órgano y podrán ser convocadas por el Secretario, por oficio o medios electrónicos dirigido a los titulares.

ARTÍCULO 30. Las sesiones ordinarias del Órgano Técnico se celebrarán cuando menos cuatro veces al año, de conformidad con el calendario de sesiones que emita el propio Órgano y podrán ser convocadas por el Presidente, por oficio o por medios electrónicos dirigido a los titulares.

ARTÍCULO 31. Las sesiones extraordinarias tanto del Órgano Ejecutivo como del Órgano Técnico podrán celebrarse cuantas veces se considere necesario y serán convocadas según lo establecido en el presente Reglamento.

Estas sesiones se realizarán para atender asuntos cuya urgencia, naturaleza o importancia amerite su discusión inmediata.

Cualquiera de los miembros permanentes de ambos órganos, podrán hacerle llegar una petición al Secretario del Órgano Ejecutivo o al Presidente del Órgano Técnico, a efecto de que éstos ponderen la importancia de la misma y su inclusión en la siguiente sesión ordinaria programada, o bien si debe abordarse durante una sesión extraordinaria y convocar al efecto.

ARTÍCULO 32. Las convocatorias para las sesiones ordinarias o extraordinarias deberán hacerse a cada uno de los titulares de los miembros permanentes, y a los miembros invitados de cada uno de los Órganos.

La convocatoria para sesiones ordinarias se realizará con cuando menos 10 días hábiles antes de la sesión; y por su naturaleza de cuando menos 3 tres días hábiles para el caso de las sesiones extraordinarias.



Las convocatorias deberán indicar lugar, fecha y hora en que tendrá verificativo la sesión de que se trate y se acompañará con el orden del día que contenga los asuntos a tratar, y cuando sea posible, todos los documentos e información correspondiente, cuyo conocimiento previo incida en los asuntos a tratar.

ARTÍCULO 33. Al inicio de cada sesión, el Secretario del Órgano correspondiente deberá corroborar que exista Quórum necesario para la celebración de la sesión.

Ambos Órganos sesionarán en pleno con la asistencia del total de sus miembros permanentes.

El Quórum para las sesiones de ambos Órganos, será de cincuenta por ciento más uno de sus miembros permanentes.

La validez para la toma de decisiones será del cincuenta por ciento más uno del Quórum.

ARTÍCULO 34. Tanto las sesiones ordinarias como las extraordinarias serán privadas y sin límite de tiempo, en relación a la cantidad de asuntos a tratar.

ARTÍCULO 35. Una vez aprobadas por los integrantes del Órgano correspondiente, las actas de la sesión serán firmadas para constancia.

ARTÍCULO 36. En caso de que alguno de los titulares de los miembros permanentes, o su suplente, del Órgano Técnico, acumule tres inasistencias consecutivas a sesiones ordinarias o extraordinarias, podrá ameritar su exclusión de dicho Órgano Técnico por parte del Órgano Ejecutivo, lo que causará que no sea invitado a sesiones posteriores, a menos de que justifique sus faltas. Lo anterior, siempre y cuando se respete la estructura e integración prevista en las cláusulas séptima y octava fracción II del Convenio de Coordinación.

CAPITULO VII DE LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD CIVIL ORGANIZADA

ARTÍCULO 37. Los grupos de la sociedad civil organizada interesados en participar en el Comité, podrán hacerlo dentro del Órgano Técnico a través de un representante, quien será considerado como miembro invitado y para lo cual deberá dirigir un escrito al Presidente del Órgano Técnico, en donde manifieste su interés y una breve exposición de motivos que permita al Presidente del Órgano Técnico, considerar su convocatoria a la sesión correspondiente.

ARTÍCULO 38. Los ciudadanos que no pertenezcan a un grupo de la sociedad civil organizada interesados en participar en el Comité, podrán hacerlo a través del Órgano Técnico como miembros invitados; para lo cual deberán de dirigir un escrito al Presidente del Órgano Técnico, en donde manifiesten su interés y una breve exposición de motivos que permita al Presidente del Órgano Técnico, considerar su convocatoria a las sesiones correspondientes.

CAPITULO VIII SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA

ARTÍCULO 39. El Comité podrá determinar la necesidad de modificación del Programa cuando:

- I. Exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una política diferente para frenar el deterioro; y
- II. La recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales.

En su caso deberá elaborar y autorizar el proyecto de modificación correspondiente y someterlo a consideración del H. Ayuntamiento, siguiendo para tal fin lo establecido en la normatividad vigente y aplicable, al Convenio de Coordinación y a lo especificado en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 40. En todo caso, de conformidad con la legislación aplicable, Las Partes podrán proponer a través del Comité, modificaciones al Programa, una vez que haya sido expedido, en términos de la cláusula décimo cuarta del Convenio de Coordinación, cuando se den entre otros, los siguientes casos:

- I. Los lineamientos, estrategias y criterios de regulación ecológicos que contenga el Programa, ya no resulten necesarios o adecuados para la disminución de los conflictos ambientales y el logro de los indicadores ambientales respectivos y cuando las modificaciones conduzcan a la disminución de los



impactos ambientales adversos ocasionados por las actividades productivas, los asentamientos humanos y el aprovechamiento de recursos naturales; y

- II. Las perturbaciones en los ecosistemas causadas por fenómenos físicos o meteorológicos, que se traduzcan en contingencias ambientales, sean significativas y pongan en riesgo el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad.

ARTÍCULO 41. Una vez expedido el Programa, cualquier modificación o actualización que le pretenda ejecutar, deberá realizarse en los términos de las leyes aplicables, siguiendo en caso de que éstas no establezcan lo contrario, el mismo procedimiento establecido para su formulación.

ARTÍCULO 42. El Comité podrá solicitar la elaboración de los estudios y análisis correspondientes que permitan evaluar el Programa.

El Comité deberá reunirse por lo menos una vez cada dos años, a partir de la fecha de publicación del Programa, con el objeto de revisar y evaluar si es necesario realizar modificaciones o adecuaciones al mismo.

ARTÍCULO 43. Cualquier solicitud de modificación o adecuación al Programa deberá ser presentada a la SEDESU de conformidad con el Artículo 45 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

Dicha solicitud deberá de tener obligatoriamente una copia al Presidente del Órgano Técnico.

El representante de SEDESU, turnará la solicitud de mérito al Presidente del Órgano Técnico, a efecto de que dicho Órgano la evalúe y emita el dictamen técnico de validación correspondiente, mismo que será turnado a través de su Presidente al Secretario del Órgano Ejecutivo, a efecto de que dicho Órgano en su caso lo apruebe y someta a consideración y en su caso autorización del H. Ayuntamiento.

Las modificaciones al Programa deberán estar registradas en la Bitácora Ambiental.

ARTÍCULO 44. Las solicitudes de modificación al Programa se catalogarán como de bajo impacto o de alto impacto, en relación al grado de impacto ambiental-urbano que dicha modificación implique y las externalidades que potencialmente pudiera generar de acuerdo al siguiente criterio:

- I. Son modificaciones de bajo impacto aquellas que consistan en:
 - a) Modificación de la poligonal de una o más UGA's, derivado de la solicitud de incorporar un predio o fracción de ésta a una UGA con Política Urbana, siempre y cuando cumpla con las siguientes condicionantes:
 - a. Que el predio o fracción se localice contiguo a una UGA con Política Urbana que sea equivalente en cuanto a las condiciones ambientales, sociales y económicas a las existentes al interior del predio o fracción;
 - b. Que el predio o fracción tenga una superficie menor a la superficie promedio de las Áreas Geoestadísticas Básicas Urbanas en el Municipio de Querétaro de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
 - c. Que el predio o fracción tenga contacto directo con el perímetro original de la UGA a la que se desea incorporar, y dicho contacto sea igual o mayor al 30% del perímetro total del predio o fracción, cuando la superficie total del predio o fracción sea igual o mayor al 50% de la superficie promedio de las Áreas Geoestadísticas Básicas Urbanas en el Municipio de Querétaro de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
 - d. Que la superficie total del predio o fracción no sea igual o mayor al 5% de la superficie total de la UGA a la que se desea incorporar.
 - e. Que la superficie total del predio o fracción sea menor al 10% de la superficie total de la UGA de origen en la que se localiza el predio o fracción.
 - b) Modificación de la poligonal de una o más UGA's, derivado de la solicitud de incorporar un predio o fracción de este a una UGA con Política de Restauración, Protección o Salvaguarda y Riesgo.
- II. Las modificaciones distintas a las señaladas como de bajo impacto se considerarán de alto impacto, entre las cuales se podrán encontrar las siguientes:



- a) Creación o extinción de una UGA.
- b) Modificación de la poligonal de una o más UGA's que implique una superficie mayor a la superficie promedio de las Áreas Geoestadísticas Básicas Urbanas en el Municipio de Querétaro de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- c) Modificación de los lineamientos, criterios de regulación ecológica o estrategias para una UGA.
- d) Otros tipos de modificaciones.

ARTICULO 45. Cuando se pretenda desincorporar un predio o fracción de una o más UGA's con políticas distintas a la urbana para incorporarlo a una UGA con política urbana, bajo ninguna circunstancia serán susceptibles de modificación aquellas superficies que sean áreas naturales protegidas federales, estatales o municipales, y zonas de recarga, de salvaguarda y riesgo, inundables o con valor ambiental definidas por la autoridad competente.

ARTICULO 46. En todo caso se considerarán negativas las solicitudes cuando el Órgano Técnico determine que la modificación podría generar costos sociales o riesgos para la población y el medio ambiente que no puedan ser revertidos o resarcidos por medio de acciones u obras específicas realizadas por el solicitante.

ARTICULO 47. Cualquier solicitud de modificación de alto impacto requerirá la evaluación integral del Programa, dado de que dicha modificación implicaría impactos de escala regional que pudieran alterar el equilibrio de los ecosistemas locales, acelerar la fragmentación del hábitat, alterar la recarga de los acuíferos y/o el balance hídrico de las microcuencas o impedir un aprovechamiento de manera sustentable de los recursos naturales, por lo cual se requeriría de la actualización integral del Programa, a fin de analizar y equilibrar de manera adecuada los impactos generados.

ARTICULO 48. Cualquier solicitud de modificación al Programa realizada por particulares deberá ser solicitada por el propietario o su representante legal.

ARTÍCULO 49. Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.

CAPÍTULO IX DEL ESTUDIO TÉCNICO JUSTIFICATIVO

ARTÍCULO 50. El Estudio Técnico Justificativo deberá evaluar los posibles conflictos o daños ambientales, económicos o sociales que se generarían con la modificación dentro de su entorno inmediato y su área de influencia, así como las acciones de mitigación y compensación necesarias que deberían implementarse por parte del solicitante a fin de minimizar o eliminar los impactos negativos y promover el equilibrio entre los diferentes sectores involucrados. En caso de que dicha modificación sea evaluada como factible por el Comité, se integrarán como parte de las condicionantes para la autorización de la modificación, las acciones de mitigación y compensación indicadas, así como otras condicionantes y acciones que el Comité determine.

ARTÍCULO 51. Los Estudios Técnicos Justificativos deberán ser realizados por un Prestador de Servicios Ambientales. El contenido y la veracidad del estudio será responsabilidad exclusiva del solicitante y el Prestador de Servicios Ambientales que elabore el Estudio.

En caso de que el Comité detecte que en algún Estudio Técnico Justificativo se falsea información o se presenta información parcial o tendenciosa de manera intencionada, el Comité podrá proceder de manera inmediata y por medios oficiales a informar a la SEDESU o a la SEMARNAT sobre la falta cometida por el Prestador de Servicios Ambientales, para que dicha Secretaría determine lo procedente.

ARTÍCULO 52. Los Estudios Técnicos Justificativos deberán ser presentados impresos en una carpeta y en versión electrónica en un CD. Se utilizará un procesador de textos, en formato editable y con posibilidad y calidad de impresión, tanto del documento como de los planos del predio o fracción presentados en escala legible, con simbología y nomenclatura convencional y clara, doblados a tamaño carta y en DWG.

Además, el solicitante deberá entregar una presentación ejecutiva del Estudio Técnico Justificativo en formato .PPT, con una extensión máxima de 20 diapositivas.



ARTÍCULO 53. Las solicitudes de modificación y los Estudios Técnicos Justificativos serán evaluadas en sesión ordinaria o extraordinaria por el Órgano Técnico, el cual podrá solicitar la realización de nuevos estudios o estudios complementarios en caso de que se considere que la información presentada no es suficiente o no es adecuada para el análisis correspondiente.

Para la evaluación de las solicitudes de modificación el Secretario del Órgano Técnico deberá enviar a los miembros permanentes el Estudio Técnico Justificativo y demás información relacionada, por lo menos diez días hábiles previos a la sesión.

Una vez analizada la solicitud, se emitirá un dictamen técnico de validación y en su caso el proyecto de modificación al Programa, los cuales serán turnados al Órgano Ejecutivo para su aprobación.

ARTÍCULO 54. En su escrito petitorio, el solicitante podrá pedir al Órgano Técnico la oportunidad para presentar de manera verbal en la Sesión correspondiente, un resumen de su solicitud. En su caso, el Presidente de dicho Órgano hará del conocimiento del solicitante la fecha y hora de su presentación.

Dicha presentación tendrá una duración máxima de diez minutos, al finalizar la presentación se abrirá un periodo de quince minutos de preguntas y respuestas moderadas por el Secretario del Órgano Técnico de acuerdo al procedimiento que determine dicho Órgano.

ARTÍCULO 55. Antes de ser turnados al Órgano Ejecutivo, los proyectos de modificación serán sometidos al proceso de consulta pública de acuerdo a lo establecido en el Artículo 45 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente aplicable.

ARTÍCULO 56. El Estudio Técnico Justificativo deberá incluir al menos lo siguiente:

I. DATOS DEL SOLICITANTE

I.1 Promovente: Nombre, o denominación o razón social.

Para el caso de personas físicas:

- Identificación oficial
- Domicilio para oír y recibir notificaciones
- Número telefónico
- Correo electrónico
- Copia certificada del documento con el que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro.

Para el caso de personas morales:

- Copia certificada del acta constitutiva.
- Copia certificada del documento con el que el representante, acredite su personalidad.
- Domicilio para oír y recibir notificaciones
- Número telefónico
- Correo electrónico
- Copia certificada del documento con el que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro.

I.2. Responsable de la elaboración del Estudio

- Nombre o razón social.
- No. de registro y vigencia del Registro como Prestador de Servicios Ambientales expedido por la SEDESU o SEMARNAT.
- Profesión y Número de Cédula Profesional.
- Domicilio para oír y recibir notificaciones
- Número telefónico
- Correo electrónico
- Corresponsable en la elaboración de los estudios urbanos.

II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO O PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

II.1 Características del proyecto



En este apartado se debe describir a detalle en qué consiste la solicitud de modificación, y deberá completar todos los siguientes capítulos y apartados.

II.2 Ubicación del proyecto de modificación

Se deberá indicar:

- Ubicación precisa del predio o fracción de estudio incluyendo Delegación, la cual deberá estar perfectamente delimitada y georeferenciada con cuadro de construcción en Datum UTM WGS84 Zona 14 Norte y en formato DWG o shape. No se aceptarán solicitudes sin cuadro de construcción preciso.
- El número o números de la o las Unidades de Gestión Ambiental en donde se ubique el predio de estudio o fracción.
- Superficie requerida a desincorporar.
- UGA contigua a la cual se solicita incorporar el predio o fracción.

Deberá presentar un plano de conjunto en el que se describan los siguientes datos:

- Las colindancias del predio o fracción.
- Las vialidades de acceso al predio o fracción.

III. NORMATIVIDAD ESPECÍFICA APLICABLE AL PREDIO O FRACCIÓN DE ESTUDIO

Incluir análisis de compatibilidad de los instrumentos de planeación que aplican al predio o fracción de estudio: Planes y Programas de Desarrollo Urbano Estatales, Municipales y Delegacionales, así como el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro. Incluir la vinculación del proyecto con dichos instrumentos a fin de dar a conocer la forma en la que el solicitante dará cumplimiento a lo establecido en los mismos.

- Uso de suelo urbano asignado.
- Señalar la (s) Unidad (es) de Gestión Ambiental UGA(s) en donde se localizará el proyecto, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

Definir si de conformidad al artículo 70 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la modificación tiene relación con alguno de los conceptos para ser considerado como una zona de conservación.

IV. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO NATURAL DEL PROYECTO

En este apartado el solicitante deberá presentar un diagnóstico ambiental que sirva como marco de referencia objetivo sobre la calidad ambiental del/los aspectos bióticos y abióticos del entorno en donde se realizará el proyecto de modificación. La descripción del entorno natural deberá contener al menos los siguientes rubros:

IV.1 Identificación de atributos ambientales.

Para efecto del análisis, este apartado contendrá una síntesis temática de los elementos más importantes del entorno natural dentro del predio o fracción y en su entorno inmediato (en un radio de 1,000 metros alrededor del perímetro del predio o fracción de interés). Los temas a desarrollar serán:

- Fisiografía (Tipo de relieve).
- Topografía (Pendientes, altimetría).
- Geología (Tipo de rocas que predominan y discontinuidades geológicas).
- Edafología (Tipo de suelo, textura y profundidad).
- Hidrología (escurrimientos, cuerpos de agua, permeabilidad y fuentes de abastecimiento).
- Vegetación y Uso del Suelo (tipo de vegetación y usos presentes en el área y zona aledaña, cobertura).
- Corredores biológicos existentes
- Medio Ambiente (problemática ambiental).



- Afectaciones a la calidad paisajística de la zona.

IV. 2 Identificación de los impactos ambientales significativos o relevantes

En esta sección quedarán identificados, caracterizados, ponderados y evaluados los posibles impactos ambientales que provoquen una variación substancial en las condiciones ambientales por la modificación de la UGA, con especial énfasis en los relevantes o significativos que pueden producirse durante el desarrollo del proyecto en sus diferentes fases o etapas, relacionándolos con los componentes ambientales identificados.

Al desarrollar esta sección, el Prestador de Servicios Ambientales debe considerar que el análisis de los impactos ambientales debe basarse en la determinación de las desviaciones de “línea base o cero”, esto es, los impactos habrán de expresar la diferencia entre las condiciones ambientales esperadas en el proyecto, ante la eventualidad de que éste no se realice, y aquellas otras que se prevé ocurran, como consecuencia del establecimiento y desarrollo del proyecto.

Se podrá utilizar cualquier metodología utilizadas en la realización de estudios de impacto ambiental, debiendo abordar al menos tres funciones analíticas: identificación, caracterización y evaluación. En el mismo rubro, la metodología que se aborde debe considerar el diagnóstico ambiental del sitio de proyecto para identificar cada uno de los factores que pueden resultar afectados de manera significativa por alguno o algunos de los componentes del proyecto de modificación del Programa.

La Identificación de impactos ambientales debe valorar cómo el proyecto se integra a su ambiente, y la identificación de los componentes del proyecto de manera concreta, asegurando que tales componentes sean relevantes, objetivos, mensurables, ubicables y que se determine el momento en el que se presentan.

Por su parte en la sección de Caracterización de los impactos se identificarán el conjunto de impactos y se desarrollará una primera aproximación acerca de la selección de aquellos impactos que, por sus características pudieran identificarse como significativos. En este sentido se sugiere utilizar métodos cuantitativos que permitan aplicar pruebas estadísticas que aseguren la confiabilidad de los resultados.

El apartado de Evaluación de los impactos debe apoyarse en una metodología de evaluación que identifique la relación causa efecto entre los componentes del proyecto y los factores del ambiente que potencialmente pueden resultar impactados. Esta evaluación de impactos debe incluir una discusión sobre las relaciones causales considerando relaciones tales como la residualidad y acumulación.

V. DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO URBANO

En este apartado se analizarán los impactos urbanos que el proyecto de modificación podría generar, para lo cual se deberá desarrollar cada uno de los siguientes apartados:

V.1 Usos colindantes

Indicar los usos y destinos de suelos presentes dentro del predio o fracción y en un radio de influencia de 1,000 metros alrededor del predio o fracción de estudio, de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes.

V.2 Accesibilidad y conectividad

Indicar las vías de acceso al sitio, tanto las existentes como las consideradas en instrumentos de planeación y desarrollar cada uno de los siguientes conceptos:

- a. Vías de accesibilidad del área de estudio (carreteras, calles, andadores o caminos de terracería).
- b. Estructura vial (del centro de población que tiene influencia directa con el predio o fracción).
- c. Movilidad Urbana (medios y modos de transporte de la población residente en la zona de estudio y alrededores).

V.3 Ocupación del suelo



MUNICIPIO DE
QUERÉTARO

SECRETARÍA DE
DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

Se deberá realizar un análisis estadístico y gráfico que indique la ocupación del suelo existente (construcciones existentes) en un radio de 1,000 metros a la redonda, diferenciado las construcciones irregulares de las construcciones regulares.

V.4 Riesgo y Vulnerabilidad

Indicar los lugares o sitios vulnerables y susceptibles de riesgo urbano del predio o fracción de estudio para cada uno de los siguientes conceptos:

- a. Restricciones o afectaciones,
- b. Líneas de energía eléctrica,
- c. Ductos y/o poliductos de distribución de gas o combustibles,
- d. Carreteras,
- e. Excavaciones profundas,
- f. Bancos de material o de tiro,
- g. Zonas de cavernas o grietas o fallas geológicas,
- h. Cercanía con instalaciones de riesgo, como Gaseras o estaciones de servicio,
- i. Cercanía a cañadas o taludes con posibilidades de deslaves,
- j. Zonas de inundación,
- k. Ecurrimientos,
- l. Cuerpos de Agua,
- m. Otros riesgos.

V.5 Servicios Públicos

Definir la forma en que el predio o fracción en estudio se incorporará a la infraestructura urbana y red de servicios públicos, indicando las acciones que el solicitante deberá realizar a fin de garantizar la adecuada dotación de cuando menos los siguientes rubros:

- a. Servicio de alumbrado público,
- b. Servicio de limpia,
- c. Seguridad,
- d. Drenaje,
- e. Abastecimiento de agua,
- f. Áreas verdes urbanas,
- g. Servicio e infraestructura de transporte público.

VI. ESCENARIOS Y PRONÓSTICO

En este capítulo se deberá realizar la construcción de un escenario que explique los impactos ambientales y sociales que se producirían con la modificación y se deberán evaluar los costos y beneficios generados por el cambio, generando un análisis comparativo con los escenarios tendencial, contextual y estratégico plasmados en el Programa.

VII. ACCIONES DE MITIGACIÓN Y COMPENSACIÓN

Se identificarán las acciones necesarias de mitigación y compensación que el solicitante deberá realizar a fin de minimizar los impactos negativos y generar un equilibrio de los impactos sociales y ambientales derivados de la modificación.

CAPITULO X DE LA BITÁCORA AMBIENTAL

ARTÍCULO 57. Las Funciones y responsabilidades del Comité con respecto a la Bitácora Ambiental son las siguientes:

- I. El Secretario del Órgano Técnico o quien este designe, fungirá como el administrador de la Bitácora Ambiental, quien tendrá a su resguardo las actas de cada sesión, orden del día, listas de asistencia y en su caso presentaciones, fotos, audio, intervenciones, reglamentos u otra información mencionada o



utilizada en la sesión. Toda esta información será considerada como la información generada en la Bitácora Ambiental y será archivada en formato digital.

- II. El administrador de la Bitácora Ambiental conjuntamente con el Presidente del Órgano Técnico y/o el Secretario del Órgano Ejecutivo se encargarán de identificar y administrar, en caso de que sea necesario, la información que puede ser consultada libremente por cualquier usuario de la Bitácora Ambiental y aquella que por alguna razón es de acceso restringido y se lo informará al Órgano Técnico.
- III. El administrador de la Bitácora Ambiental se encargará de que la información de consulta libre esté a disposición de todo el público, incorporándola a la página de internet del Municipio, en donde habrá un apartado específico de la Bitácora Ambiental.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", en dos de los Diarios de mayor circulación en el Estado de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Reglamento deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro.

TERCERO. El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

Con fundamento en los artículos primero, segundo y tercero transitorios del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, que en este acto se emite; se ordena:

1. La publicación del presente por una ocasión en la Gaceta Municipal, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos de los Diarios de mayor circulación en el Estado de Querétaro.
El Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.
2. Inscribir el Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro.

De igual forma, deberá notificarse la presente acta de emisión a los titulares de los Órganos Técnico y Ejecutivo de "**EL COMITÉ**" para su conocimiento.

DR. RAMÓN ABONCE MEZA

SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

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 09 nueve de junio 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 unanimidad de votos de los integrantes presentes el Acuerdo por el que se autoriza la venta provisional de lotes de la etapa 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, 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; 14 FRACCIÓN III, 152, 154, 155 Y 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE HASTA EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2012 Y EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL ACTUAL CÓDIGO URBANO; 70 Y 73 DEL CÓDIGO 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. 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. Por escrito presentado en la Secretaría del Ayuntamiento el 13 de marzo de 2015, por la persona moral denominada “Promotores Desarrolladores de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, por conducto de su representante legal, el Ingeniero Gilberto Galván Flores, solicita la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento en el expediente número 10/DEG.

4. La solicitante acredita su legal existencia, la propiedad del predio y la debida representación legal a través de los siguientes instrumentos:

4.1. Mediante escritura pública número 3,560 de fecha 26 de abril de 2007, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, titular de la Notaría Pública número 7 de San Juan del Río, Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Juan del Río, Querétaro con el folio mercantil electrónico número 4615-2 de fecha 13 de septiembre de 2007; se hace constar la constitución de la sociedad.

4.2. Mediante la escritura número 4,305 de fecha 20 de febrero de 2008, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, titular de la Notaría Pública número 7 de San Juan del Río, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con los folios inmobiliarios número 00282275/0001 y 00282276/0001 de fecha 13 de septiembre de 2008; se acredita la propiedad del predio.

4.3. Mediante Escritura Pública número 10,153 de fecha 25 de septiembre de 201, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, titular de la Notaría Pública número 7 de San Juan del Río, la sociedad mercantil denominada Promotores Desarrolladores de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga a favor del señor Gilberto Galván Flores, un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio.

5. De la petición presentada por la persona moral denominada “Promotores Desarrolladores de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/2593/2015 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; “

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/0841/15 remitió opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el número de Folio 074/15 de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de febrero de 1996, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió la Autorización para la Modificación de Uso de Suelo de Reserva Ecológica a uso Habitacional y Servicios, de dos predios localizados en San Pedrito en los que se desarrolla el fraccionamiento, en la Delegación Municipal Epigmenio González.

6. Mediante oficio número DUV-713/97, fecha 8 de agosto de 1997, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Jardines de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

7. Mediante oficio número 00303/98, fecha 18 de febrero de 1998, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Gobierno del Estado de Querétaro, emitió Dictamen Técnico relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Jardines de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; para quedar dividido en cinco etapas.

8. Mediante Escritura Pública número 15,393 de fecha 1° de abril de 2003, pasada ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez, Notario Público Titular de la Notaría número 15 de este Partido Judicial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real 00165088/0001, el día 03 de noviembre de 2004, se hace constar la Donación con carácter de irrevocable que otorga como donante el Sr. Adalberto Alcocer Suzán y la Sra. Teresa Alcocer Suzán, representados en el acto por los Sres. Adalberto Alcocer Sánchez y Jorge Alcocer Sánchez; a favor del Municipio de Querétaro, representado en el acto por su Presidente Municipal el Dr. Rolando García Ortiz y el C. Secretario del Ayuntamiento el Lic. Arturo Maximiliano García Pérez; con lo que da cumplimiento al Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, respecto al área que el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes del fraccionamiento Jardines de Santiago, derivado de las siguientes superficies:

- De las áreas de donación correspondientes al Convenio de Concertación con el Municipio de Querétaro del 19 de marzo de 1997;

a) De la Fracción Cuarta:

- a) Manzana M-418 con superficie de 23,255.77 m².
- b) Manzana M-417 con superficie de 25,464.30 m².
- c) Manzana M-401 con superficie de 11,476.00 m².
- d) Manzana M-387 con superficie de 1,125.40 m².
- e) Calle sin nombre con superficie de 3,652.94 m².

b) De la Fracción Quinta:

- a) Manzana M-418 con superficie de 56,949.41 m².
- b) Calle sin nombre con superficie de 6,554.87 m².
- c) De la Escritura Pública número 16,571:

a) Superficie de 2,145.69 m².

9. Mediante oficio número DDU/DU/5528/2003, de fecha 8 de septiembre de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; debido a la modificación de 5 a 7 etapas, generadas por la nueva traza vial de la prolongación de Calzada de Belén.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0523/2008, de fecha 19 de mayo de 2008, emitió a favor de la empresa denominada “Promotores Desarrolladores de Querétaro”, S.A. de C.V., la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 220 viviendas en el fraccionamiento denominado Jardines Santiago, “Sección Portal de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; condicionándose a las obras de infraestructura y de cabecera.

11. La Comisión Estatal de Caminos, mediante oficio número 1835/2008 de fecha 05 de septiembre de 2008, emitió el alineamiento correspondiente a la Carretera Estatal 540 Querétaro-Estación Chichimequillas, con un derecho de vía de 20.00 m a cada lado, medidos a partir del eje central.

12. La Coordinación Operativa de Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/4504/2009 de fecha 24 de septiembre de 2009, emitió el alineamiento vial para la continuidad de las calles Santiago de Tlatelolco, Santiago del Sur y Portal de Samaniego, en el desarrollo el fraccionamiento denominado Jardines de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

13. La Dirección de Catastro Municipal adscrita a la Secretaría de Finanzas, mediante folio DMC20099032, de fecha 30 de septiembre de 2009, emitió el deslinde catastral para los predios identificados con las claves catastrales 14 01 001 31 739 001 y 14 01 001 31 739 002, ubicados en la Carretera a Chichimequillas, fraccionamiento Jardines de Santiago, en la Delegación Municipal Epigmenio González; mismos que cuentan con superficies de 2,400.431 m² y 31,078.866 m², respectivamente.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante licencia número 2009-753, de fecha 21 de enero de 2010, emitió la Autorización para fusionar dos lotes ubicados en Carretera a Chichimequillas, fraccionamiento Jardines de Santiago, Delegación Municipal Epigmenio González, propiedad de la empresa Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., con superficies de 31,078.866 m² y 2,400.431 m², para conformar un polígono con superficie total de 33,479.297 m².

15. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio DDU/CPU/FC/3455/2010, de fecha 27 de agosto de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; debido al cambio de denominación de una sección para llamarse "Sección Portal de Santiago", misma que cuenta con una superficie de 33,479.29 m², para quedar conforme a lo siguiente:

Cuadro de Superficies del Fraccionamiento Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago				
Concepto	Superficie (m²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	24,377.50	72.81%	142	221
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-
Área Verde	-	-	-	-
Equipamiento Urbano	-	-	-	-
Superficie Vial	9,101.79	27.19%	-	-
Total	33,479.29	100.00%	142	221

Cuadro de Superficies Etapa 1				
Concepto	Superficie (m²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	2,840.08	42.43%	28	28
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-
Área Verde	-	-	-	-
Equipamiento Urbano	-	-	-	-
Superficie Vial	3,854.20	57.57%	-	-
Área Total Etapa 1	6,694.28	100.00%	28	28

Cuadro de Superficies Etapa 2				
Concepto	Superficie (m²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	5,813.09	68.85%	56	56
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-
Área Verde	-	-	-	-
Equipamiento Urbano	-	-	-	-
Superficie Vial	2,630.47	31.15%	-	-
Área Total Etapa 2	8,443.56	100.00%	56	56

Cuadro de Superficies Etapa 3				
Concepto	Superficie (m²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	6,015.05	69.68%	57	57
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-
Área Verde	-	-	-	-
Equipamiento Urbano	-	-	-	-
Superficie Vial	2,617.12	30.32%	-	-
Área Total Etapa 3	8,632.17	100.00%	57	57

Cuadro de Superficies Etapa 4				
Concepto	Superficie (m ²)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Superficie Vendible Habitacional	9,709.28	100%	1	80
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-
Área Verde	-	-	-	-
Equipamiento Urbano	-	-	-	-
Superficie Vial	-	-	-	-
Área Total Etapa 4	9,709.28	100%	1	80

16. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante dictamen número 4838-2010, de fecha 15 de octubre de 2010, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar 268 viviendas de tipo popular en el predio ubicado en Carretera a Chichimequillas, fraccionamiento Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", Delegación Municipal Epigmenio González, propiedad de la empresa Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., con superficie de 33,479.29 m².

17. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio con folio SSPM/DTM/IT/1895/2010, de fecha 30 de noviembre de 2010, consideró Factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

18. La Comisión Estatal de Aguas mediante aprobación número 07-185-03 y expediente número QR-032-98-D5, de fecha 04 de enero de 2011, aprobó los proyectos de alcantarillado pluvial, agua potable y alcantarillado sanitario para el fraccionamiento denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

19. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/2238/2012, de fecha 04 de junio de 2012, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 220 viviendas del desarrollo denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", ubicado en las Fracciones I y II del predio conocido como San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González.

20. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 13 de julio de 2012, emitió la aprobación del Proyecto Eléctrico para el suministro de energía eléctrica al fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

21. La Comisión Federal de Electricidad mediante aprobación de proyecto número 30635/2012, de fecha 13 de julio de 2012, emitió la autorización de los proyectos correspondientes a las redes de media y baja tensión, así como de alumbrado público para un desarrollo habitacional ubicado en Santiago de Tlatelolco, al que denominan fraccionamiento Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", Delegación Municipal Epigmenio González.

22. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Ejecutivo del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/284/2012, de fecha 9 de agosto de 2012, emitió la autorización en materia de impacto ambiental la procedencia del proyecto de construcción y operación de un desarrollo habitacional para 141 viviendas, que pretende llevarse a cabo en un predio con superficie de 33,479.29 m², ubicado en la Carretera a Chichimequillas, Fraccionamiento Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", Delegación Municipal Epigmenio González, las cuales corresponden a los lotes unifamiliares, quedando pendiente la ampliación de autorización en materia de impacto ambiental para las 80 viviendas faltantes que se encuentran en el macrolote ubicado en la Manzana Mz-724 del fraccionamiento.

23. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 21 de marzo de 2013 emitió, el Reconocimiento de la Causahabencia a favor de la empresa denominada Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., de una fracción del fraccionamiento de tipo popular denominado "Jardines de Santiago", así como el cambio de denominación de dicha sección por Jardines de Santiago, Sección "Portal de Santiago"; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de las vialidades ubicadas al interior de la misma, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

24. Para dar cumplimiento al Acuerdo TERCERO, NOVENO, DÉCIMO y DÉCIMO PRIMERO emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 21 de marzo de 2013, referente al el Reconocimiento de la Causahabencia de una fracción del fraccionamiento de tipo popular denominado "Jardines de Santiago", así como el cambio de denominación de dicha sección por Jardines de Santiago, "Portal de Santiago"; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de las vialidades, el promotor presenta:

- Escritura pública número 9,774 de fecha 14 de junio de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Distrito Judicial de Querétaro, en la que se trasmitió a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de 9,101.79 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento denominado "Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- Oficio número SSPM/DMI/CNI/0535/2013 de fecha 22 de octubre de 2013, emitido por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en que autorizó el

Proyecto de Jardinería del fraccionamiento de tipo popular denominado “Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago”.

- Pago de los derechos de supervisión del fraccionamiento, mediante comprobante de pago número Z-2821417 de fecha 08 de abril de 2013.
- Pago de los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento, mediante comprobante de pago número Z-2821418 de fecha 08 de abril de 2013.
- Pago de los Impuestos por los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento, mediante comprobante de pago número Z-2821416 de fecha 08 de abril de 2013.

25. Mediante oficio número DDU/COU/FC/2057/2013, de fecha 12 de julio de 2013, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, señala que el fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago sección “Portal de Santiago”, cuenta con el 35.95% de avance en las obras de urbanización ejecutadas. Derivado de lo anterior, la empresa deberá exhibir copia de la fianza a favor del Municipio de Querétaro, por la cantidad de \$3’783,635.08 (tres millones setecientos ochenta y tres mil seiscientos treinta y cinco pesos 08/100 M. N.), misma que servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento.

26. La Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal emitió, la modificación del Dictamen de Uso de Suelo número DUS201004838 de fecha 15 de octubre de 2010, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201306132 de fecha 05 de septiembre de 2013, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, quedando el número de viviendas de la siguiente manera: 141 viviendas y 36 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, para un total de 177 viviendas del fraccionamiento, menor al número de viviendas originalmente consideradas, de las que las 141 viviendas se desarrollan en las Etapas 1, 2 y 3 y las 36 viviendas restantes en la Etapa 4 del fraccionamiento.

27. Mediante escritura pública número 10,158 de fecha 25 de septiembre de 2013, instrumento inscrito en le Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00475779/0001, 00475780/0001, 00475781/0001 y 00475782/0001 de fecha 06 de diciembre de 2013, se hace constar la Protocolización del oficio emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, número DDU/CPU/FC/3455/2010, de fecha 27 de agosto de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; debido al cambio de denominación de una sección para llamarse Sección Portal de Santiago, así como el oficio emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano número DDU/COU/FC/2610/2103 de fecha 27 de agosto de 2010, referente al Adendum del oficio antes mencionado.

28. El promotor presenta póliza de Fianza emitida por la Afianzadora Dorma S.A. número póliza 000956AP0013 de fecha 23 de julio de 2013 por un monto de \$3’783,635.08 (tres millones setecientos ochenta y tres mil seiscientos treinta y cinco pesos 08/100 M. N.) para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago.

29. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro celebrada el 17 de diciembre de 2013, Autorizo el Acuerdo relativo a la Autorización de la Venta Provisional de lotes para 141 (ciento cuarenta y un) lotes unifamiliares del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

30. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo de la Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 17 de diciembre de 2013, Autorizo el Acuerdo relativo a la Autorización de la Venta Provisional de lotes para 141 (ciento cuarenta y un) lotes unifamiliares del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, el promotor presenta oficio número SEDESU/SSMA/0138/2014 de fecha 03 de abril de 2014, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal del Estado de Querétaro autoriza en materia de impacto ambiental la ampliación para 36 viviendas mas las 141 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 177 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”.

31. Para dar cumplimiento al Acuerdo Séptimo de la Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 17 de diciembre de 2013, Autorizo el Acuerdo relativo a la Autorización de la Venta Provisional de lotes para 141 (ciento cuarenta y un) lotes unifamiliares del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, el promotor presenta escritura pública número 40,530 de fecha 07 de febrero de 2014, instrumento debidamente inscrito en le Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00480862/0001, 00480861/0001, 00480863/0001, 00480864/0001, 00480865/0001, 00480866/0001, 00480867/0001, 00480868/0001, 00480869/0001, 00480870/0001, 00480871/0001, 00480872/0001, 00480873/0001, 00480874/0001, 00480875/0001, 00480876/0001, 00480877/0001, 00480878/0001, 00480879/0001, 00480880/0001, 00480882/0001, 00480883/0001, 00480884/0001, 00480885/0001, 00475785/0003, 00480829/0001, 00480830/0001, 00480831/0001, 00480832/0001, 00480839/0001, 00480833/0001, 00480834/0001, 00480842/0001, 00480837/0001, 00480838/0001, 00480836/0001, 00480840/0001, 00480841/0001, 00480845/0001, 00480850/0001, 00480846/0001, 00480847/0001, 00480848/0001, 00480843/0001, 00480844/0001, 00480849/0001,

00480851/0001, 00480852/0001, 00480853/0001, 00480854/0001, 00480855/0001, 00480835/0001, 00480857/0001, 00480858/0001, 00480859/0001, 00480860/0001 de fecha 27 de febrero de 2014, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

32. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 17 de diciembre de 2013, Autorizo el Acuerdo relativo a la Autorización de la Venta Provisional de de lotes para 141 (ciento cuarenta y un) lotes unifamiliares del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", el promotor presenta publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 21 de enero de 2013, Año II, No. 28 tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el Tomo CXLVII de fecha 24 de enero de 2014 No. 06 y el Tomo CXLVII de fecha 31 de enero de 2014 No. 07.

33. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/0209/2015 de fecha 19 de enero de 2015, autorizo el proyecto de alumbrado público correspondiente al fraccionamiento de tipo popular fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago".

34. La Dirección de Guardia Municipal adscrita a la Secretaría de Seguridad Municipal, emitió mediante oficio número SSPM/DGM/IV/507/15 de fecha 04 de febrero de 2015, los Avances de las acciones de mitigación para el fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago".

35. La Comisión Estatal de Aguas emitió mediante oficio VE/0168/2015 de fecha 16 de febrero de 2015, la ratificación de la factibilidad del servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 220 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", en las que se incluyen las 36 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio a desarrollar en la Etapa 4 del fraccionamiento.

36. La Dirección de Guardia Municipal adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió mediante oficio número SSPM/DGM/IV/1740/2015 de fecha 15 de abril de 2015, emitió el estatus de cumplimiento a la medida de mitigación del fraccionamiento de tipo popular denominado fraccionamiento Jardines de Santiago "Sección Portal de Santiago".

37. Al respecto, le comunico que se verifico que las Etapas 1, 2 y 3 son las que contienen las vialidades que dan acceso a la Etapa 4, la cual cuenta con un avance del 90.00% se encuentran ejecutadas, faltando de concluir las banquetas de la Etapa 4 por lo que no se requiere la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de dicha Etapa.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente y con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir el **DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE PARA LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA PROVISIONAL DE LA ETAPA 4 DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO POPULAR DENOMINADO JARDINES DE SANTIAGO, SECCIÓN PORTAL DE SANTIAGO**, a favor de la empresa denominada Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V; 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, toda vez que cumple con el art. 154 del código aplicable al caso, mismo que de manera textual señala:

"[...]ARTICULO 154.- Los fraccionadores podrán obtener autorización provisional para venta de lotes, aún cuando no se hayan cumplido totalmente las obras de urbanización, mediante solicitud cursada al Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, siempre y cuando cumplan con los requisitos siguientes:

- I. Haber obtenido la licencia de ejecución de obras de urbanización correspondiente.
- II. Haber cumplido con las obligaciones señaladas por éste código y su Reglamento.
- III. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización y previa supervisión de su calidad técnica por parte de la autoridad competente.
- IV. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan.
- V. Otorgar garantía a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación, en el fraccionamiento o sección por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije.
En caso de incumplimiento la garantía deberá hacerse efectiva de inmediato por la Secretaría de Planeación y Finanzas y el Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, procederá a aplicarla para realizar, por sí, o por medio de contratistas, las obras omitidas, sin perjuicio de las sanciones que administrativamente se le impongan al fraccionador, y de las responsabilidades civiles o penales que se originen a su cargo, y
- VI. Presentar plano de lotificación del fraccionamiento. "[...]"

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 2000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando se trate de predios que se ubiquen dentro del mismo fraccionamiento y así mismo solamente se podrán autorizar usos comercial y de servicios en los lotes con uso Comercial y de servicios, señalados en el plano de lotificación del fraccionamiento.

Por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, licencias, acuerdos de cabildo, factibilidades, participaciones y prórrogas que se hubiesen expedido respecto a los lotes referidos en los antecedentes y superficies pertenecientes a las Fracciones I y II del predio conocido como San Pedrito, correspondiente a la Etapa 3 del fraccionamiento denominado Jardines de Santiago en el que se desarrolla la Sección Portal de Santiago, en la Delegación Municipal Epigmenio González, conforme lo cita el artículo 114 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; es decir, que será sujeto a las obligaciones como es el mantenimiento y dotación de infraestructura hasta en tanto se reciban las obras de urbanización por parte del Municipio de Querétaro.

El presente se fundamenta en lo dispuesto por los Artículos 11, 12, 13, 15 y 16 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145, 146, 156, 184 y 186 del cuerpo normativo antes citado, así como en términos del Artículo Sexto transitorio para la definición de los términos para dicha autorización, y demás ordenamientos legales aplicables.

7. 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/4046/2015 de fecha 29 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."

8. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por la persona moral "Promotores Desarrolladores de Querétaro", S.A. de C.V., por conducto de su representante legal, el ingeniero Gilberto Galván Flores, relativa a la solicitud de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

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 del Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, que establece que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, es la competente para emitir opinión técnica debidamente fundada y motivada. Analizando por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el proyecto particular presentado por la solicitante, respecto de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, dependencia que emite opinión en la que considera técnicamente viable la autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, toda vez que se han satisfecho los requisitos que refiere el artículo 154 del Código Urbano del Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de junio de 2012 y en términos del artículo sexto transitorio del actual código urbano, es decir, cuenta con la licencia de ejecución de obras de urbanización la que consta en el oficio 00303/98 de fecha 18 de febrero de 1998 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, asimismo la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro señala que el fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago sección "Portal de Santiago", cuenta con el 35.95% de avance en las obras de urbanización ejecutadas; de igual forma dicha Secretaría refiere en el antecedente 24 de la opinión técnica con número de folio 074/15 relacionada en el considerando 6 del presente acuerdo, que el desarrollador ha cubierto los impuestos y derechos que corresponden; asimismo el desarrollador ha exhibido la póliza de Fianza emitida por la Afianzadora Dorma S.A. número póliza 000956AP0013 de fecha 23 de julio de 2013 por un monto de \$3'783,635.08 (tres millones setecientos ochenta y tres mil seiscientos treinta y cinco pesos 08/100 M. N.) para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago, según lo determinado por la dependencia competente, es decir, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

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

ACUERDO

PRIMERO. **SE AUTORIZA** la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 74/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El promotor deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, estableciendo en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

TERCERO. El promotor, deberá considerar que para la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen solo predios del mismo fraccionamiento.

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

QUINTO. El propietario del predio será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, lo anterior de conformidad al artículo 114 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

SEXTO. El propietario del fraccionamiento, en 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 2000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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 por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con cargo al desarrollador con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

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 última publicación en los medios de difusión antes referidos.

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 de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada Promotores Desarrolladores de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN DOCE FOJAS ÚTILES SÓLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 10 DIEZ DE JUNIO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 veinticuatro de febrero de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO II V INCISO A Y D DE LA

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los municipios están

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un

4. Mediante escritos dirigidos a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, los ciudadanos

5. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor del C. Oscar García Zamudio y María de Lourdes Cardoso

6. De la solicitud presentada por los ciudadanos Oscar García Zamudio y María de Lourdes Cardoso Rodríguez, la Secretaría del

...

GacetaMunicipal

4. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo con folio 201405440 de fecha 10 de julio de 2014 en el que se determina como permitido el uso de suelo para ubicar un local comercial y/o de servicio anexo a un local comercial y/o de servicio y una casa habitación existentes, en el predio.

5. La Colonia Reforma Agraria se desarrolló en la zona de Asentamientos Humanos de los poblados de Los Olvera regularizados por CORETT, en el que se estableció vivienda de tipo popular, con casas habitación desarrolladas en uno y dos niveles, con una lotificación heterogénea en su superficie y características físicas, así como en la tipología de sus viviendas desarrolladas en diversos lotes, entre los que se encuentra el predio en estudio.

Dado el crecimiento natural del citado Asentamiento, se generó una entremezcla de usos habitacionales con actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad compatibles con usos habitacionales en todo el territorio que conforma la colonia, incidiendo en mayor medida sobre el Boulevard de las Américas, que corresponde a la arteria vial principal, sobre la que se han establecido plazas comerciales que ejercen una influencia sobre las calles cercanas y aledañas.

6. La calle Armando Ostos sobre la que se encuentra el predio en estudio, dada su sección mayor a 20 metros cuenta con cuatro carriles en contrasentido, contando con un camellón central por el que pasa un canal de escurrimientos de aguas pluviales en la parte central, y que por sus característica se da el paso de transporte público urbano que comunica hacia la calle Antonio Carranza al norte y Antonio Acona al sur, lo que genera una mezcla de actividades de vivienda con comercios y servicios.

7. El predio en estudio cuenta con una construcción desarrollada en 2 niveles, en la que se ubican dos locales comerciales, una vivienda en ubicada en planta alta y un salón de eventos, contando con los siguientes espacios de acuerdo con el proyecto presentado por el promotor: Sobre la esquina formada por las calles por las que tiene frente el predio se ubican los dos locales, contando con acceso independiente para la casa habitación desarrollada en la planta alta, sobre la estructura de dichos locales, la cual cuenta con cocina, sala comedor, un baño completo y dos recámaras.

En lo que respecta al salón de eventos, se ubica en la sección sur, con área abierta libre de construcción en la parte central, con espacio para cajones de estacionamiento y al fondo un área destinada para sanitarios, En la colindancia se encuentra un área techada destinada para los eventos, con capacidad para un aproximado de 80 asistentes, además de contar con una cocineta.

8. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio se ubica en una zona donde se presenta una entremezcla de actividades habitacionales, comerciales y de servicios, ubicando el acceso al salón de eventos por la calle Armando Ostos, misma que se desarrolla a base de empedrado en buen estado de conservación, así mismo al frente del predio se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto en buen estado de conservación, contando la zona con servicios públicos a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de 300 Hab./Ha. (H3) a Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Enrique Bordes No. 401, identificado con la clave catastral 140100132231001 y superficie de 381.00 m², Colonia Reforma Agraria; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para ubicar en el predio un salón de eventos, anexo a dos locales comerciales y una casa habitación.**

Lo anterior al encontrarse en una zona con una mezcla heterogénea de usos y servicios y colindar con una vialidad primaria, dado que uso pretendido corresponde a una actividad que fomenta la convivencia social que maneja un horario controlado, lo que contribuye a complementar las instalaciones de apoyo a los habitantes de la zona, conservando el uso habitacional asignado al predio, lo que es acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, fortaleciendo la utilización del suelo en una zona que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y que además dará certeza al generar un ordenamiento en las actividades que se pretenden desarrollar a fin de evitar la especulación de los predios y que aunado a lo anterior se apoyara a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, debiendo el promotor garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, así como de las restricciones en el horario para el tipo de salón propuesto, y dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, regularización de la Licencia de construcción y demás que requiera para regularizar su proyecto. En dicho proyecto se deberán señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se desarrollan, accesos, características generales etc., haciéndose acreedor a las multas e infracciones que marque la ley por las obras llevadas a cabo sin contar con las autorizaciones correspondientes.

- Garantizar el cumplimiento y la utilización por parte de los asistentes al inmueble, de los cajones de estacionamiento, de acuerdo a los lineamientos requeridos por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro y a la

normatividad aplicable correspondiente, ya que no se permitirá el estacionamiento de vehículos sobre la vía pública para su actividad, realizando las adecuaciones al interior del predio para que el área de estacionamiento interna se separe del área que se utiliza para el salón de eventos, a fin de prevenir accidentes y contaminación por humo, ruido y gases.

- Derivado de lo anterior y de acuerdo a lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que señala que: en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes, por lo que de requerir modificaciones su proyecto, se deberá dar cumplimiento a las observaciones que le sean señaladas y requeridas por la Dirección de Desarrollo Urbano.

- Deberá obtener ante la Unidad de Protección Civil, el visto bueno respecto a los usos establecidos, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señalados en el mismo, previo a la obtención de las licencias de funcionamiento correspondientes.

- Respetar los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento emitida por la Dependencia correspondiente.

- La densidad de población máxima para el desarrollo de vivienda del predio será la establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara, misma que corresponde a 300 hab./ha.

- El destino de salón de eventos, será exclusivamente para eventos infantiles, debiendo respetar los lineamientos para tal uso.

- El propietario deberá de apoyar con la prestación del salón de eventos para brindar un servicio social a los habitantes de la zona, debiendo prestar un servicio de 52 horas al mes para los fines sociales, culturales y de atención a la población que la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández determine, para lo cual el promotor deberá coordinarse con el Delegado de dicha delegación a fin de que coordinarse y se establezcan las prioridades que se crean convenientes.

- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a seis meses, inicie los trámites correspondientes para regularizar su proyecto, ya que de no hacerlo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández."

7. 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, se remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. 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 viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de 300 Hab./Ha. (H3) a Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Enrique Bordes No. 401, identificado con la clave catastral 140100132231001 y superficie de 381.00 m², Colonia Reforma Agraria; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para ubicar en el predio un salón de eventos, anexo a dos locales comerciales y una casa habitación.; toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, señala que el uso pretendido corresponde a una actividad que fomenta la convivencia social que maneja un horario controlado, lo que contribuye a complementar las instalaciones de apoyo a los habitantes de la zona, conservando el uso habitacional asignado al predio, lo que es acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana.

Por doce votos a favor y cuatro en contra de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de 300 Hab./Ha. (H3) a Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Enrique Bordes No. 401, propiedad de Oscar García Zamudio y María de Lourdes Cardoso Rodríguez, de conformidad con lo señalado en la opinión técnica número 012/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. Los solicitantes deberán presentar ante la Ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, regularización de la Licencia de construcción y demás que requiera para regularizar su proyecto. En dicho proyecto se deberán señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se desarrollan, accesos, características generales etc., haciéndose acreedor a las multas e infracciones que marque la ley por las obras llevadas a cabo sin contar con las autorizaciones correspondientes.

TERCERO. Los solicitantes deberán garantizar el cumplimiento y la utilización por parte de los asistentes al inmueble, de los cajones de estacionamiento, de acuerdo a los lineamientos requeridos por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro y a la normatividad aplicable correspondiente, ya que no se permitirá el estacionamiento de vehículos sobre la vía pública para su actividad, realizando las adecuaciones al interior del predio para que el área de estacionamiento interna se separe del área que se utiliza para el salón de eventos, a fin de prevenir accidentes y contaminación por humo, ruido y gases.

CUARTO. Los propietarios del inmueble deberán efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes, por lo que de requerir modificaciones su proyecto, se deberá dar cumplimiento a las observaciones que le sean señaladas y requeridas por la Dirección de Desarrollo Urbano, lo anterior y de acuerdo a lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que señala que: en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo.

QUINTO. Los solicitantes deberán obtener ante la Unidad de Protección Civil, el visto bueno respecto a los usos establecidos, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señalados en el mismo, previo a la obtención de las licencias de funcionamiento correspondientes.

SEXTO. Los solicitantes deberán respetar los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento emitida por la Dependencia correspondiente.

SÉPTIMO. Los solicitantes deberán respetar la densidad de población máxima para el desarrollo de vivienda del predio será la establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara, misma que corresponde a 300 hab./ha.

OCTAVO. Los propietarios solo podrán destinar el predio para un salón de eventos, será exclusivamente para eventos infantiles, debiendo respetar los lineamientos para tal uso.

NOVENO. Los propietarios deberá de apoyar con la prestación del salón de eventos para brindar un servicio social a los habitantes de la zona, debiendo prestar un servicio de 52 horas al mes para los fines sociales, culturales y de atención a la población que la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández determine, para lo cual el promotor deberá coordinarse con el Delegado de dicha delegación a fin de que coordinarse y se establezcan las prioridades que se crean convenientes.

DÉCIMO. Los solicitantes quedan condicionados a que en un plazo no mayor a seis meses, inicie los trámites correspondientes para regularizar su proyecto, ya que de no hacerlo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández."

DÉCIMO PRIMERO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en la inteligencia que los costos serán a cargo de los solicitantes, quien remitirán una copia de la constancia de inscripción correspondiente a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, en un plazo de 60 días hábiles contados a partir de la publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a los solicitantes, quien remitirán una copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

El plazo para la publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", será de 30 días hábiles contados a partir de la notificación realizada al solicitante, 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 última publicación en los medios de difusión referidos, siempre y cuando se realice el pago de los derechos que correspondan, conforme a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2015.

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, Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Unidad de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez y notifique a los ciudadanos Oscar García Zamudio y María de Lourdes Cardoso Rodríguez"

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

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 145, 152, 153, 154, 155, 161, 184, 186 FRACCIONES IV Y V, 192, 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR EL ACUERDO DE CABILDO RELATIVO A LA DELEGACIÓN DE FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPAL PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, EN SU RESOLUTIVO PRIMERO FRACCIÓN II PUNTO 3, Y RESOLUTIVO SEGUNDO FRACCIÓN I PUNTO 2, DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2012, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DE 2012, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” EL DÍA 18 DE ENERO DE 2013.

CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía, patrimonio propio y se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, otorga a los Ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio, determinando su vigencia y permanencia.
3. Que de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 del Código Municipal de Querétaro y conforme al acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003 por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, refieren que ésta Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento Urbano Municipal.
4. Que mediante acuerdo de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, acuerdo publicado en la Gaceta Municipal el día 20 de diciembre de 2012, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, en fecha 18 de enero de 2013, y en atención al artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, ésta Secretaría se encuentra legalmente facultada para la emisión del presente acto administrativo.
5. Que mediante escrito recibido en esta Secretaría de Desarrollo Sustentable el día 13 de mayo de 2015, presentado por el Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S. A. de C. V., solicita la autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para la continuación de la vialidad denominada Mario Vargas Llosa, a desarrollarse en la fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 29 Z-1, P 1/1, perteneciente al Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta Ciudad;** y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Notario Número 111, con ejercicio en el primer Distrito de Monterrey, Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León en el folio mercantil 123070/1 de fecha 27 de octubre de 2010, constituye Servicios Corporativos Javier S. A. P. I. DE C.V. Y Servicios Administrativos Javier, S. A. C. V., ambas representadas por Cesar Pérez Barnés y Alfredo Castellanos Heuer la sociedad denominada Casas Javier de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable.
2. Mediante Escritura Pública Número 22,023 de fecha 28 de marzo del 2014, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 30 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 314087/8 y 314087/9 de fecha 26 de mayo de 2014, se protocoliza:
 - Acuerdo que en Sesión ordinaria de Cabildo, de fecha 13 de marzo del 2012, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro Autorizo el incremento de densidad de la población de 300 Hab./Ha. (H3) a 600 Hab./Ha (H6), para la Parcela 29 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
 - La compraventa a plazos del inmueble denominado Parcela 29 Z-1 P1/1, con una superficie de 8-12-32.62 Ha., con clave catastral 140100128780001, perteneciente al Ejido San Miguel Carrillo de esta ciudad, que celebran de una parte las sociedades denominadas “Magna Real Estate” Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor Sergio Garcia Ruiz, y “Martínez y Fernandez asociados”, Sociedad Anónima de Capital

Variable, a quien en lo sucesivo se le denomina como la parte vendedora, ambas representadas como ha quedado dicho y de otra la sociedad denominada "Casas Javier de Querétaro" Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denomina como la parte compradora, representada en este acto por el señor Eugenio Garza y Garza.

3. Mediante Escritura Pública número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Notario Número 111, con ejercicio en el primer Distrito de Monterrey, Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León en el folio mercantil 123070/1 de fecha 4 de septiembre de 2014, se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración en Materia Laboral que otorgan Cesar Perez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer, en su carácter de apoderados de Casas Javier de Querétaro, S. A. de C. V. a favor de Aarón Guevara Vega.
4. El promotor presenta copia del oficio número VE/2252/2014, de fecha de 18 de diciembre de 2014, mediante el cual la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje pluvial para un proyecto de viviendas a desarrollar en la Parcela 29 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad.
5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201500097 de fecha 10 de marzo de 2015, emitió la autorización para subdividir el predio identificado como parcela 29, Z-1, P 1/1 del ejido San Miguel Carrillo, con clave catastral 140100128780001, en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, cuya superficie total es de 81,297.96 m², en diez fracciones, las cuales se identifican como: Fracción 1 superficie 5,128.53 m², Fracción 2 superficie 7,824.91 m², Fracción 3 superficie 6,887.19 m², Fracción 4 superficie 5,166.78 m², Fracción 5 superficie 5,166.78 m², Fracción 6 superficie 5,166.78 m², Fracción 7 superficie 5,166.78 m², Fracción 8 superficie 10,003.35 m², Fracción 9 superficie 18,493.28 m², Fracción 10 superficie 12,293.58 m², de las cuales la fracción 1 deberá transmitirla a título gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro por concepto de vialidad y obtener la nomenclatura autorizada, además deberá urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento y que corresponde al área motivo de la presente autorización.
6. Mediante Escritura Pública Número 29,358 de fecha 27 de marzo del 2015, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 30 de esta Demarcación Notarial, pendiente su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, se protocoliza la Licencia número FUS201500097 de fecha 10 de marzo de 2015, mediante la cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza la Subdivisión del predio identificado como Parcela 29, Z-1, P 1/1, con clave catastral 140100128780001, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, cuya superficie total es de 81,297.96 m², en diez fracciones, las cuales se identifican como: Fracción 1 superficie 5,128.53 m², Fracción 2 superficie 7,824.91 m², Fracción 3 superficie 6,887.19 m², Fracción 4 superficie 5,166.78 m², Fracción 5 superficie 5,166.78 m², Fracción 6 superficie 5,166.78 m², Fracción 7 superficie 5,166.78 m², Fracción 8 superficie 10,003.35 m², Fracción 9 superficie 18,493.28 m², Fracción 10 superficie 12,293.58 m².
7. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial mediante oficio No. SSPM/541/DGM/IV/2015, de fecha 08 de abril de 2015, para un desarrollo para viviendas en el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 28 780 001, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Guardia Municipal.
8. Mediante Oficio con folio No. DP 062251/2014, de fecha 14 de julio de 2014, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad de servicio de energía eléctrica para el Fraccionamiento Hacienda Mompani, ubicado en carretera a Mompani, de esta ciudad.
9. La Comisión Federal de Electricidad emitió la Aprobación del proyecto de la Red de Media y baja Tensión, así como, el Alumbrado Público del fraccionamiento Hacienda Mompani, de fecha diciembre de 2014, donde se ubica la vialidad en estudio.
10. La Comisión Estatal de Aguas, con número de expediente QR-005-14-D, de fecha 26 de marzo de 2015 aprueba el Proyecto de Agua Potable, Drenaje Pluvial Drenaje Sanitario del fraccionamiento Hacienda Mompani, ubicado en la Parcela 29, Z-1, P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, que incluye la sección vial solicitada.
11. El promotor presenta copia del acuse de recibido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, con fecha 9 de abril de 2015, mediante el cual solicita a dicha Dependencia la aprobación del proyecto de Alumbrado Público, que incluye la infraestructura sobre la vialidad en estudio.
12. La vialidad objeto del presente estudio, se desarrolla en la fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 29, Z-1, P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, con una superficie de 5,128.53 m², en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, la cual es continuidad de la calle Mario Vargas Llosa con la que se conecta al sureste, misma que está desarrollada hasta su intersección al noreste con la Avenida Popocatepetl, contando con una longitud promedio aproximada de 351.075 metros y una sección vial de 14.35 metros; conformada por banquetas de 2.00 metros en ambos lados incluye guarnición, arroyo vehicular de 10.35 metros; según plano y presupuesto presentado el tipo de pavimento de la vialidad es concreto asfáltico, banquetas y guarniciones de concreto, además de contar con su señalización de la vialidad, red de Agua Potable, Alcantarillado, Drenaje Pluvial, Electrificación y Alumbrado Público.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuesto por Supervisión de la Vialidad que dará continuidad a la calle Mario Vargas Llosa, en la sección ubicada en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de la Parcela 29, Z-1, P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, lo siguiente:

**Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización para la continuación de la vialidad
Mario Vargas Llosa**

Presupuesto Urbanización	\$3,795,112.20	X	1.50%	\$56,926.68
25% Adicional				\$14,231.67
Total				\$71,158.35

14. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para la vialidad que se ubica, en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de la Parcela 29, Z-1, P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, esta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

• **Mario Vargas Llosa.**

Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta es continuidad de una vialidad existente en la zona (calle Mario Vargas Llosa), por lo que se considera factible dicha nomenclatura.

Es por lo anterior y con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) Y F) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 7 y 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 9° Fracciones II, X Y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 Fracción II inciso D Y F, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; 1°, 11, 12, 13 Fracción III, 14 Fracciones I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 Fracciones I, 16, 145, 152, 153, 154, 155, 161, 184, 186 Fracciones IV Y V, 192, 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 73 Fracciones I Y V, del Código Municipal de Querétaro; y de conformidad con lo señalado por el Acuerdo de Cabildo relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, en su Resolutivo Primero Fracción II Punto 3, y Resolutivo Segundo Fracción I Punto 2, de fecha 13 de noviembre de 2012, publicado en la Gaceta Municipal el día 20 de diciembre de 2012, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 18 de enero de 2013, se tiene a bien aprobar lo siguiente:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y NOMENCLATURA DE UNA SECCIÓN DE LA VIALIDAD DENOMINADA “MARIO VARGAS LLOSA”** a desarrollarse en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Parcela 29, Z-1, P 1/1, perteneciente al Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

Respecto a la NOMENCLATURA de la vialidad, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico FAVORABLE para la autorización de la nomenclatura de la vialidad en la Parcela 29, Z-1, P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, para quedar de la siguiente manera:

• **Mario Vargas Llosa.**

2. Derivado de lo anterior, y para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el antecedente número 13 y por concepto de Derechos de Nomenclatura, la siguiente cantidad:

Vialidad Mario Vargas Llosa				
Denominación	Longitud ml.	Por cada 100.00 ml.	Por cada 10.00 mts.	Total
		100.00 ML	Excedente	
		\$ 449.97	\$ 45.06	
Mario Vargas Llosa	351.075	\$1,349.90	\$225.32	\$1,575.22
			Subtotal	\$1,575.22
			25 % Adicional	\$393.80
			Total	\$1,969.02

(Mil novecientos sesenta y nueve pesos 02/100 M.N.)

3. De conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las Calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
4. Queda condicionado a presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, en un plazo máximo de 15 días contados a partir de la legal notificación del presente, el recibo de pago correspondiente de los derechos de Supervisión y Nomenclatura señalados en el punto 13 del Dictamen Técnico y Resolutivo número 2 del presente Dictamen Técnico, el cual se realizará según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el ejercicio fiscal 2015, con costo al solicitante.
5. Deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, en un plazo no mayor a 60 días a partir de la publicación del presente, la Aprobación emitida por el Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, del Proyecto del Alumbrado Público para la vialidad denominada "MARIO VARGAS LLOSA" a desarrollarse en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de la Parcela 29, Z-1, P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
6. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la licencia número FUS201500097 de fecha 10 de marzo de 2015, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano mediante la cual autoriza la subdivisión del predio identificado con clave catastral 140100128780001, el promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días de la publicación del presente, la Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, referente a la Transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de la Parcela 29, Z-1, P 1/1, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor con superficie de 5,128.53 m2 por concepto de vialidad.
7. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal.
8. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el dictamen de uso de suelo, dictamen de impacto vial, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

ACUERDA

PRIMERO. Se otorga a Casas Javier de Querétaro, S. A. de C. V., representado por el Arq. Aarón Guevara Vega, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y NOMENCLATURA DE UNA SECCIÓN DE LA VIALIDAD DENOMINADA "MARIO VARGAS LLOSA" a desarrollarse en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Parcela 29, Z-1, P 1/1, perteneciente al Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.**

SEGUNDO. El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las fracciones a las que dará acceso la vialidad, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro y sus reglamentos.

TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad, 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, para lo cual es necesario que se coordine 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.

CUARTO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de un año a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

QUINTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas en acuerdos y/o dictámenes previos, la presente autorización quedará sin efecto.

SEXTO. La presente resolución se expide de conformidad a lo estipulado en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del día 1 de Julio de 2012.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 (veinte) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

SEGUNDO. La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, con costo al promotor y una vez realizado lo anterior, remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, deberá realizar el seguimiento a lo señalado en los puntos 12, 13, y 2, 3, 4, 5 Y 6 de los Resolutivos del Dictamen.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, deberá notificar a los Titulares de su Dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y al Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S. A. de C. V.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 21 DE MAYO DE 2015.
A T E N T A M E N T E**

**DR. RAMÓN ABONCE MEZA
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

SIN TEXTO



**MUNICIPIO DE
QUERÉTARO**
PRESIDENCIA 2012-2015

GacetaMunicipal

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